

બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :-મેસર્સ.નીલકંઠ ડેવલપર્સ, પાનનં-AAPFN7081H

(એકતરફવાળા)એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ-૦૯, બાલેશ્વર ગોલ્ડ, બોપલ, તા-દસકોઇ, જી-અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે અમરીશભાઈ ઇશ્વરભાઈ પટેલ ઉમર વષે-પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં અમો અગર “લખી આપનાર” યાને કે “એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનાર:-.....

બીજીતરફવાળા- ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,

ઠેકાણું-.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં “તમો” અગર “લખાવી લેનાર” યાને કે “બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના તાલુકા-દસકોઈ ના ગામ મોજે-ધુમા ની સીમનાં એકત્રીત બ્લોકનં-૧૮૯+૧૮૦+૧૮૧+૧૮૨+૧૮૪/એ ની ૪૪૩૧૪ ચોરસમીટર રહેણાંક ના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન પર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે દેવ-૯૪ તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ સબપ્લોટનં-૧૨/એ ની ૩૬૧.૨૦ ચોરસમીટર તથા સબપ્લોટનં-૧૪ ની ૩૬૧.૨૦ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૭૨૨.૪૦ ચોરસમીટર (રોડ રસ્તાની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીત ની) જમીન જેનો અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમનં-૦૨ (ધુમા) ના મુળખંડનં-૫૫ ના ફાઈનલ પ્લોટનં-૫૫/૩ ના સબપ્લોટનં-૧૨/એ+૧૪ ની ૫૩૩.૪૩ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન માં આવેલ સ્કીમ કે જે નીલકંઠ હાઈટ્સ તરીકે ઓળખાય છે સદર સ્કીમમાં ફ્લેટનં-..... (.....ફ્લોર) કે જે આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલી સીડી પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત ‘સદરહુ મિલકત’ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર મિલકત માં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરેચોરસમીટર છે તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ જનરલ કાર પાર્કીંગ છે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત સદર મિલકત. સદર મિલકત લખીઆપનાર ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈ પણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના તાલુકા-દસકોઈ ના ગામ મોજે-ધુમા ની સીમનાં એકત્રીત બ્લોકનં-૧૮૯+૧૮૦+૧૮૧+૧૮૨+૧૮૪/એ ની ૪૪૩૧૪ ચોરસમીટર રહેણાંક ના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન પર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે દેવ-૯૪ તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ સબપ્લોટનં-૧૨/એ ની ૩૬૧.૨૦ ચોરસમીટર તથા સબપ્લોટનં-૧૪ ની ૩૬૧.૨૦ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૭૨૨.૪૦ ચોરસમીટર (રોડ રસ્તાની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીત ની) જમીન લખીઆપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણીનં-૨૦૦૮, તા.૧૬.૦૨.૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ-૦૮(બોપલ) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં નોંધાયેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધનં-૧૧૩૪૬, તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

સદર બ્લોકનં-૧૮૯ ની જમીન ને બીનખેતીની પરવાનગી ડેપ્યુટીકલેક્ટર સાહેબ અમદાવાદે તેમના હુકમનંએન.એ/તા.બિ.બે/કે-૬૫/ધુમા/એસ.આર.નં-૨૨૧/૨૦૦૯ તા.૦૬.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ થી આપેલ છે.

સદર બ્લોકનં-૧૮૦ ની જમીન ને બીનખેતીની પરવાનગી તાલુકા વિકાસ અધિકારી સાહેબ દસકોઈ એ તેમના હુકમનં-ટી.પી-જમન-ગ-૧-એસ.આર.૧, તા.૧૯.૦૧.૧૯૮૯ ના રોજ થી આપેલ છે.

સદર બ્લોકનં-૧૮૧ ની જમીન ને બીનખેતીની પરવાનગી તાલુકા વિકાસ અધિકારી સાહેબ દસકોઈ એ તેમના હુકમનં-મસલ/બખપ/એસ.આર-૪૨/વશી-૭૭૯-૮૬/૦૯/ તા.૨૪.૦૨.૨૦૦૯ ના રોજ થી આપેલ છે.

સદર બ્લોકનં-૧૯૨ ની જમીન ને બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ અમદાવાદ ના એ તેમના હુકમનં-મસલ/બખપ/એસ.આર/૪૨ વશી-૭૭૯-૮૬/૦૯ તા.૨૭.૦૩.૨૦૦૯ ના રોજ થી આપેલ છે.

સદર બ્લોકનં-૧૯૪ ની જમીન ને બીનખેતીની પરવાનગી તાલુકા વિકાસ અધિકારી સાહેબ દસકોઈ એ તેમના તા.૦૫.૦૧.૧૯૯૧ ના રોજ થી આપેલ છે.

સદર સ્કીમ અંગે ની બાંધકામ ની પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળે ક્રમાંક-PRM/245/11/2017/17 તારીખ.૨૩.૦૧.૨૦૧૮ થી આપેલ છે અને કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારને સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી લઈને સેન્ટ્રલ ફ્લોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/ મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ નીલકંઠ હાઈટ્સ આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હકકો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર-P..... અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર ક્યા, ક્યા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલું હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત રૂ...../-(અંકે રૂપીયાપુરા) નક્કી કરવામાં આવેલ છે.અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગીઓ, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ,ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી

લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નકકી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ- એન્જિનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે. સદરહુ મિલકત નું ક્ષેત્રફળ ઓડા માં પાસ થયેલા પ્લાન મુજબચોમી છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-:શરતો:-

(૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક રૂપિયા...../-(અંકે રૂપિયા પુરા) પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે. સદર કિંમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત નો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨) લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બેઝમેન્ટ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી લઈને સેવન્થ ફ્લોર બાંધવા માટેના પ્લાન/નકશા સબંધિત સત્તા મંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજૂર કરાવેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ કરશે. લખી આપનાર કોઈપણ સરકારી, સત્તામંડળો ની સુચના કે નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફાર ને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શકશે અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકતને વિપરિત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે

ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે લખાવી લેનાર ની સમંતિ અગાઉથી લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૧ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટસ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષર માં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખાવી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઇપણ સંજોગોવસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજૂ કરવામાં આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષર માં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તા વાળુ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૫) સરકારશ્રીના વખતોવખત નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનિટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતી-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૬) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે.જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારે મજરે આપવાની છે.

<u>રકમ (રૂપિયા)</u>	<u>ચેક/ડી.ડી.નંબર</u>	<u>બેંકનું નામ</u>
રૂ...../		

રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા)		

અને સદરહુ મિલકત અંગેનું પેમેન્ટ શેડ્યુલ નીચે મજબુબ છે અને જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

<u>શેડ્યુલ ફોર પેમેન્ટ</u>	<u>પેમેન્ટ પરસન્ટેજ</u>
બુકીંગ સમયે	૧૦(ટકા)
બુકીંગ કર્યા તારીખ થી ૧૫ (દિવસ) માં	૧૦(ટકા)
ફાઉન્ડેશન સમયે	૧૦(ટકા)
પ્લીનથ ભરાઈ ગયા બાદ	૧૦(ટકા)
ફર્સ્ટ ફ્લોર નો સ્લેબ ભરાયાબાદ	૧૦(ટકા)
થર્ડ ફ્લોર નો સ્લેબ ભરાયાબાદ	૫(ટકા)

ફીફ્થ ફ્લોર નો સ્લેબ ભરાયાબાદ	૫(ટકા)
ટોપ ફ્લોર નો સ્લેબ ભરાયાબાદ	૫(ટકા)
ફ્લોર વાઇસ ચણતર પુર્ણ થયા સમયે	૧૦(ટકા)
પ્લાસ્ટર કામ પુર્ણ થવા સમયે	૧૦(ટકા)
ફ્લોરીંગ કામ પુર્ણ થવા સમયે	૫(ટકા)
પઝેશન સમયે	૧૦(ટકા)

(૭) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ચો.મી જ છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી- જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ. એસ. આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ. આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખી આપનારે સદર સ્કીમની સદર જમીન ઉપર તેમણે એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને લખી આપનાર, સુચિત એફ. એસ. આઈ નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહું મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સુચિત એફ. એસ.આઈ. ની માલિકી લખાવી લેનાર ની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

(૮) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનાર ને નીચે મુજબ ની ખાતરી આપે છે.

(એ) લખી આપનાર આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીન માં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમ ના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસર નો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન પર કોઈપણ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમ ની જમીન પર ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સદરહું મિલકત કે મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ ને લખીઆપનારે કોઈપણ બેંક કે નાણાકીય સંસ્થામાં ગીરવે મુકીને લોન લીધેલ નથી અને આ બાનાખત ના

અમલ દરમ્યાન પણ લખીઆપનાર સદરહુ મિલકત કોઈપણ બેંક કે નાણાકીય સંસ્થામાં ગીરવે મુકશે નહીં.

(એફ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના, પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમ ની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(જી) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને હાની પહોંચે.

(એચ) લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ પણ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈપણ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકાર ના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(આઈ) લખી આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરાર માં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચાવા માટે કોઈપણ પ્રકાર નું નિયંત્રણ નથી. આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(જે) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનાર ને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(ઈ) લખાવી લેનાર ની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુ ની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા કે લઈ જવામાં દાદર-મઝિયારા પેસેજિસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈપણ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦) લખી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસ ની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો

માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જમીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે અને તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૧) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનાર ને ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ, ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૨) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપો આપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જસ માટે રૂપીયા...../- પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનાર ના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદી લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઈ ચોકક્સ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે. જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ- મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે કરાર સમાપ્તિનાં ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સઘાયા મુજબના કોઈપણ “ લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ” અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી

લખી આપનારને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો તા..... ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચૂકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૭) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પોજેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧૮) લખી આપનારે સક્ષમ આથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ / ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચૂકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈ પણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચૂકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૦૬ ટકા મુજબ વ્યાજ ચૂકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચૂકવી ના આપે અગર ન ચૂકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચૂકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૦૬ ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનાર ને ચૂકવી આપનારની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નકકી કરવામા આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૧૯) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નકકી કરેલી કિંમત ચૂકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચૂકવવાનો રહેશે.

(૨૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય ત્યાં આવી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી

આપનાર ના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૧) સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હિસ્સો, દાવા, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નિકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

(૨૫) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટ બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતી-નીયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૬) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(૨૭) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૮) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી /કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી. જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૨૯) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૩૦) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અને અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરાર ની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરતે કે લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન કોઈપણ શરત કે હક્કિતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત નો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

(૩૨) આ બાનાખતના કરાર ના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર, વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન માં ઉતર્યા સિવાય બંને પક્ષકારો એ સંમતી થી નિકાલ કરવા માટે બંને પક્ષકારો એ ધિ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સમસ્યાનું નિરાકરણ લાવવાનું છે.

(૩૩) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડિકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૪) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસ, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઇ-મેઇલ આઇડી/અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજાવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનાર નું નામ-

લખાવી લેનાર નું સરનામું- ઠેકાણું-
લખાવી લેનારનું ઇ-મેઇલ આઇ.ડી-.....

લખી આપનાર નું નામ-મે.નીલકંઠ ડેવલપર્સ
લખી આપનાર નું સરનામું-ઓફીસ-૦૯, બાલેશ્વર ગોલ્ડ, બોપલ, તા-દસકોઇ, જી-
અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૮.

લખી આપનાર નું ઇ-મેઇલ આઇ.ડી-s

આ કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર તેમજ લખી આપનાર ની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૫) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ ક્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૬) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના તાલુકા-દસકોઇ ના ગામ મોજે-ધુમા ની સીમનાં એકત્રીત બ્લોકનં-૧૮૯+૧૯૦+૧૯૧+૧૯૨+૧૯૪/એ ની ૪૪૩૧૪ ચોરસમીટર રહેણાંક ના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન પર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે દેવ-૯૪ તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ સબપ્લોટનં-૧૨/એ ની ૩૬૧.૨૦ ચોરસમીટર તથા સબપ્લોટનં-૧૪ ની ૩૬૧.૨૦ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૭૨૨.૪૦ ચોરસમીટર (રોડ રસ્તાની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીત ની) જમીન જેનો

અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમનં-૦૨ (ઘુમા) ના મુળખંડનં-૫૫ ના ફાઇનલ પ્લોટનં-૫૫/૩ ના સબપ્લોટનં-૧૨/એ+૧૪ ની ૫૩૩.૪૩ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન માં આવેલ સ્કીમ કે જે નીલકંઠ હાઇટ્સ તરીકે ઓળખાય છે સદર સ્કીમમાં ફ્લેટનં-..... (.....ફ્લોર) કે જે આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલી સીડી પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત ‘સદરહુ મિલકત’ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર મિલકત માં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરેચોરસમીટર છે તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ જનરલ કાર પાર્કીંગ છે તથા સદર ફાઇનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત સદર મિલકત જેના ખુંટચાર ની વિગજ જે

પુર્વ :-
પશ્ચિમે:-
ઉત્તરે:-
દક્ષિણે:-

એ રીતે ખૂંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશિયારીથી, શુધ્ધિ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરી આપેલ છે જે ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ:- અમદાવાદ

તારીખ: / /૨૦૧૯

લખી આપનાર :-મેસર્સ નીલકંઠ ડેવલપર્સ

(એકતરફવાળા)-એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
તરીકે અમરીશભાઈ ઇશ્વરભાઈ પટેલ

ઉપરના તમામે તમનું મતુ નીચેના બે સાક્ષીઓ ની રૂબરૂ કરેલ છે.

(૧)..... (૨).....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખીઆપનાર-એકતરફવાળા

મેસર્સ નીલકંઠ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર તરીકે અમરીશભાઈ ઇશ્વરભાઈ પટેલ

લખાવીલેનાર-બીજીતરફવાળા