## -: કબજા વગરનો બાનાખત :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા- દાંતાના મોજે ગામ અંબા માં આવેલી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લેખ.

**એક તરફવાળા/ લખી આપનાર** :-

**શ્રી અંબા બિલ્ડકોન વતી તેના ભાગીદારો :-**

**જેનો પાન નંબર** - ABHFA 4112 B

૧. **ચૌધરી નરસિંહભાઈ ગણેશભાઈ** (૨૦%)
ઉ.વ.આ.૫૫, ધંધો :- વેપાર
રહે :- એ/૪૯, ગૌરવ ટાઉનશીપ, માનવ આશ્રમ પાસે, મહેસાણા.
**પાન નંબર** - AAQPC 9877 R

૨. **પટેલ પરસોત્તમભાઈ જોઈતારામ** (૧૦%)
ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો :- વેપાર
રહે :- ઉમિયાનગર ભાગ-૧, સંસ્કાર વિદ્યાલય ન ક,
લક્ષ્મીપુરા, પાલનપુર, બનાસકાંઠા.
**પાન નંબર** - ASEPP 8925 H

૩. **પટેલ પંકજભાઈ અમથાભાઈ** (૧૦%)
ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો :- વેપાર
રહે :- ૨૬, સીટી સંગાથ સોસાયટી, રામદેવ હોટેલ પાસે,
અમદાવાદ
**પાન નંબર** - AWHPP 9309 G

૪. **મદનાની વિશાલ મનુભાઈ** (૧૫%)
ઉ.વ.આ.૨૪, ધંધો :- વેપાર
રહે :- ૩૨, સીધી સોસાયટી, વિસનગર લીંક રોડ,
મહેસાણા.
**પાન નંબર** - CPXPM 4876 C

૫. **પટેલ દિપકકુમાર ડાહયાભાઈ** (૧૫%)
ઉ.વ.આ.૨૬, ધંધો :- વેપાર
રહે :- શેરી નંબર -૯, જુના લક્ષ્મીપુરા, પાલનપુર,
બનાસકાંઠા.
**પાન નંબર** - CIGPP 2623 E

૬. **પટેલ ચિરાગકુમાર પરસોત્તમભાઈ** (૧૦%)
ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો :- વેપાર
રહે :- ઉમિયાનગર વિભાગ-૧, સંસ્કાર વિદ્યાલયની ન ક,
જુના લક્ષ્મીપુરા, પાલનપુર, બનાસકાંઠા.

પાન નંબર – BABPP 9554 Q

૭. દવે હેમંતભાઈ હરીભાઈ (૧૦%)

ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો :– વેપાર

રહે :– શ્રી અંબે રો–હાઉસ ડુપ્લેક્ષ, રાજપુત ભવન સમાજની પાછળ, મુ.પો.અંબા , તા.દાંતા, .બનાસકાંઠા.

પાન નંબર – AGQPD 1213 Q

૮. દવે ધ્રુવ હેમંતભાઈ (૧૦%)

ઉ.વ.આ.૨૭, ધંધો :– વેપાર

રહે :– શ્રી અંબે રો–હાઉસ ડુપ્લેક્ષ, રાજપુત ભવન સમાજની પાછળ, મુ.પો.અંબા , તા.દાંતા, .બનાસકાંઠા.

પાન નંબર – BPKPD 5729 P

( જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "વેચાણ આપનાર" અગર "લખી આપનાર" અગર "એક તરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખ્તયારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે. )

<u>બી તરફવાળા/ લખાવી લેનાર</u> :–

.....................................

ઉ.વ.આ......., ધંધો :– ......

રહે :–

પાન નંબર –

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બી તરફવાળા" અગર " લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના ખરાઅર્થમાં લખાવી લેનારનો તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા – દાંતાના મોજે ગામ અંબા ના ગામતળ શીટ નંબર – ૯ ના સી. સ. નંબર – ૨૨૮, ૨૩૦ જુનો ટી.પી –૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર –૭૬ ની ૭૩૬૮.૫૦ ચો.મી. જમીન જેનો ખાતા નંબર– ૧૦, રે.સ. નંબર – ૧૫/૧ વાળી બિનખેતીની જમીન ૧. રાજપુત દુર્ગાસિંહ અચળા , ૨. રાજપૂત ભવરસિંહ અચળા , ૩. જૈન ચાંદમલ હાથીમલની સંયુકત મલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન આવેલી છે. સદરહું જમીન પૈકી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પ્લોટ નંબર –૧ થી ૯ પૈકી પ્લોટ નંબર ૨–૭–૮ અને ૯ ની લાગુ માજિન તથા રસ્તા હકકો સહીતની જગ્યા મળી કુલ ૨૪૪૪.૮૫ ચો.મી. જમીન આવેલી છે. જેના માલિક તથા ડેવલોપર્સ અંબા બિલ્ડકોન ના ભાગીદારો છે .

(૨) સીટી સર્વે નંબર – ૨૨૮૪ ૨૩૦ જેનો ટીપી –૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર –૭૬ ની મુળ જમીન જેનો ખાતા નંબર– ૧૦, રે.સ.નં.–૧૫/૧ વાળી જમીન મુળ રાજપુત સરૂપા ભગા ની કબજા મુજબની ખેતની જમીન આવેલી હતી ત્યાર બાદ તા.૪/૬/૧૯૭૪ નારોજ સરૂપા ભગા

નિર્વશ મૈયત થતાં તેમના સગાભાઈ અચળાભાઈ ભગા રાજપૂત જેઓ પણ મૈયત થયેલ હોય સ્વ. અચળા ભગા રાજપૂતના દિકરા ૧. દુર્ગાસિંહ અચળા રાજપૂત, ૨. ભવરસિંહ અચળાસિંહ રાજપૂત, ૩. કાનસિંહ અંચળા રાજપૂત વિગેરેનાએ નામ પેઢી નામાના આધારે સદરહું મિલકતમાં નામ દાખલ થયેલ. ત્યાર બાદ રાજપૂત કનસિંહ અચળા તા.૧૬/૦૫/૧૯૮૭ ન રોજ મૈયત થયેલ. જેઓના એક માત્ર વારસદાર તેમના પત્નિ ઉષાબેન કાનસિંહ રાજપુતનું નામ સદરહું મિલકતમાં દાખલ કરેલ.

(૩) સદરહું મિલકતમાં માલીકી હકક બાબતે ના.કોર્ટમાં દાવો ચાલતાં મે. પ્રિન્સીપાલ સિનીયર સિવીલ જજ સાહેબ પાલનપુરની કોર્ટમાં સ્પે. દિવાની દાવા નંબર –૪૨/૨૦૧૨ દાખલ કરેલ. જેઓ તાઃ–૧૦/૦૫/૨૦૧૩ ના હુકમ માં હુકમના મુદા નંબર – ૪, ૫, ૬ મુજબ સદરહું મિલકતમાં ૧. રાજપુત દુર્ગાસિંહ અચળાસિંહના ભાગે ૩૭.૫૦ ટકા ૨.રાજપૂત ભવંરસિંહ અચળાસિંહના ભાગે ૩૭.૫૦ ટકા તથા ૩. જૈન ચાંદમલ હાથીમલના ભાગે ૨૫ ટકા મિલકતનો હીસ્સો આવતાં તેમજ સદ્દરહું મિલકતમાંથી ઉષાબા કાનીસ્હ રાજપૂત નામ કમી કરવા હુકમ કરતાં ૧. રાજપૂત દુર્ગાસિંહ અચળા , ૨. રાજપૂત ભવરસિંહ અચળા , ૩. જૈન ચાંદમલ હાથીમલના નામો દાખલ થયેલ. જેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરીના રેકર્ડે નોંધ નંબર–૬૪૩, તા.૩૦/૦૮/૨૦૧૭ નારોજ પડેલ.

(૪) સદરહું મિલકત મે. આયોજન અધિકારી સહ તાલુકા વિકાસ અધિારી સાહેબશ્રી, દાંતાના હુકમ નંબર– બી.એ.૧ ની જમીન એન. એ. એસ. આર. ૧૮. વશી. ૧૬૬ થી ૧૭૨ તા.૨૨/૦૨/૧૯૯૦ ના આધારે રહેઠાણના મકાનો બનાવી બિનખેતી ઉપયોગ કરવા સારૂ હુકમ કરેલ. અને ઉકત હુકમથી લે–આઉટ પ્લાનની પણ મંજુરી આપવામાં આવેલ.

(૫) ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકતમાં રીવાઈઝ પ્લાન કરાવતાં મે. મુખ્ય અધિકારી સાહેબશ્રી, અંબા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબા ના હુકમ ક્રમાંક આડા/બાં. પરવાનગી નંબર – ૨૧૦/ કેસ નંબર – ૫૦/૨૦૧૬, તા.૨૨/૦૨/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે ફ્લેટ બનાવવાની વિકાસ 5ZJFGUL આપવામાં આવેલ છે.

(૬) ત્યાર બાદ સદરહું મિલકત શ્રી. અંબા બિલ્ડકોન વતી તેના ભાગીદારો ૧. હેમંતભાઈ હરીભાઈ દવે, ૨. ધ્રુવ હેંમતભાઈ દવે, ૩. હર્ષ હેમંતભાઈ દવેના વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી તારીખ– ૨૯/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ દસ્તાવેજ નોંધણી ક્રમાંક નંબર – ૮૦૫ થી વેચાણ રાખેલ.

(૭) ત્યાર બાદ સદરહું મિલકત શ્રી. અંબા બિલ્ડકોન વતી તેના ભાગીદારો ૧. હેમંતભાઈ હરીભાઈ દવે, ૨. ધ્રુવ હેંમતભાઈ દવે, ૩. હર્ષ હેમંતભાઈ દવે પાસેથી અમો લખી આપનાર પેઢીના ભાગીદારોએ તાઃ–૦૯/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી ક્રમાંક નંબર –૬૫૮ થી વેચાણ રાખેલ છે, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં ભુલ થયેલ હોય શ્રી. અંબા બિલ્ડકોન વતી તેના ભાગીદારો ૧. હેમંતભાઈ હરીભાઈ દવે, ૨. ધ્રુવ હેંમતભાઈ દવે, ૩. હર્ષ હેમંતભાઈ દવેએ અમો વેચાણ આપનાર પેઢીના ભાગીદારોને ભુલ સુધારાનો લેખ તાઃ–૨૭/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી ક્રમાંક નંબર –૧૪૫ થી કરેલ છે. સદર હું જમીનના અમો લખી આપનાર/પેઢીના ભાગીદારો માલીક કબજેદાર બનેલ છીએ.

(૮) ત્યારબાદ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ " આસ્થા નિવાસ ફલેટ" ના નામથી રહેણાંકના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

(૯) સદરહુ " આસ્થા નિવાસ ફલેટ" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર – ...................... થી તારીખ – .................. ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

(૧૫) સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુંધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/ મંજુરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી. યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સટીફીકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.

(૧૬)બી તરફવાળા એક તરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા નંબર – ૬ ની નોંધો, એન. એ. ઓર્ડર, મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસીટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ–કરાવેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું બીલ્ડીંગ મટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામની જાણકારે એક તરફવાળાએ બી તરફવાળાને આપેલ જેની બી તરફવાળાએ પોતાના વિશ્વાસુ એન્જીનીયર પાસેથી પુરી જાણકારી મેળવીલીધેલ જે અંગે બી તરફવાળાને પુરો સંતોષ થયેલ છે તથા તેમજ એક તરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝની તમામ માહીતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા– દાંતાના મોજે ગામ અંબા ના ગમતળ શીટ નંબર – ૯ ના સી.સ. નંબર – ૨૨૮, ૨૩૦ જુનો ટી.પી –૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર –૭૬ ની ૭૩૬૮.૫૦ ચો.મી. જમીન જેનો ખાતા નંબર – ૧૦, રે.સ. નંબર – ૧૫/૧ વાળી જમીન પૈકી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પ્લોટ નંબર –૧ થી ૯ પૈકી પ્લોટ નંબર ૨–૭–૮ અને ૯ ની લાગુ માર્જિન તથા રસ્તા હકકો સહીતની જગ્યા મળી કુલ ૨૪૪૪.૮૫ ચો.મી. જમીન આવેલી છે. જેના માલિક તથા ડેવલોપર્સ અંબા બિલ્ડકોન ના ભાગીદારો છે .આ બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલા "આસ્થા નિવાસ ફલેટ" ના નામથી આવેલી રહેણાંકના હેતુ માટેની સ્કીમના ફલેટ નંબર – .......... જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – ............... ચોરસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ................ ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા ................ ચોરસ મીટર વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ................ ચોરસ મીટર તથા સદરહુ યોજનાની સઘળી જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી વરાડે પડતી આશરે ............ ચોરસ મીટર જમીન સાહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) જેનું વિગત વાર વર્ણન નીચે

છે તે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ................./– અંકે રૂા.......................................
પુરા. નકકી કરી સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

(૧૭) સદરહુ મીલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગેના જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ સદરહુ મીલકત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને સદરહુ મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

(૧૮) સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં ઓવલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહીતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આકીટેક – એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૯)વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /સદરહુ મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપુર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપુર્ણ સમજી અને વિચારીને સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૦) સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકવામાં આવેલ છે તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ વેચાણ આપનારે કરવાનો છે અને તે મુજબ વતીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી. યુ. પરમીશન /કમ્લીશન સટીફીકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે.

(૨૧) સદરહુ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે કે યુનીટનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૨૨) વેચાણ આપનાર આથી વેચાણ લેનારને વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે કે મજકુર વેચાણ થતી મિલ્કતના આજરોજ કરવામાં આવેલ આ કરાર બાદ વેચાણ આપનાર મજકુર મિલ્કત અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ ,સંસ્થા કે શખ્સ કે કોઈ પણ રીતે વેચાણ ,ગીરો બક્ષિસ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરી શકવા તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપવા હકદાર રહેતી નથી કે કરશે નથી તેમ છતાં આજરોજ બાદ આવા તમામ ગીરો બોજો કે લખાણો કરી આપવામાં આવેલ હશે તો તે તમામ આ કરારથી રદબાતલ જાહેર થયેલ ગણાશે અથવા તો પ્રવર્તમાન કોઈપણ નીતિ નિયમો કે કાયદા કાનૂન અનુસાર તેવા કૃત્યો લાગુ પાડી શકાશે નથી એટલે કે વેચાણ લેનાર ના મજકુમ મિલકતોના હક્કોને બંધનકર્તા રહશે નહીં .

(૨૩) વેચાણ આપનારે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે અને તેથી તે તમામ હકકીકતોને આધીન રહીને વેચાણ આપાનરે તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે સદરહુ મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.

શરતો :–

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા................../– અંકે રૂા. ......................... પુરામાં વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આપવા–લેવાની નથી. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતના મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે/નથી, એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે/રહેશે નહી (વેચાણ કિંમત જેમ નકકી થાય તે મુજબ ફેરફાર થશે).

૨. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજુર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરશે. કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે, અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૩. **તેમજ લખી આપનાર પ્રમોટર સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો મિલકત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર૧૦% દરે વ્યાજ ચૂકવવાનુ રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર પ્લાન (Completion)માં થોડુ મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તે પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.**

૪. સદરહુ મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફીકેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ) ની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે વેચાણ આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા મટીરીયલને સમાન અને અથવા તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના મટીરીયલનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારે કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

| રકમ રૂપીયા | વિગત |
|---|---|
| રૂા. | અંકે રૂા. |
| રૂા. | અંકે રૂા. |
| કુલ રૂા. | અંકે રૂા. |

એ રીતે ઉપરોકત કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નકકી કરેલ છે જયારે સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

અ. વેચાણ લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા કુલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનારને ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

૧. વેચાણ આપનારને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૨. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુંધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% ચુકવવામાં આવશે.

૩. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતની સ્લેબનું બાધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% ચુકવવામાં આવશે.

૪. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ની દિવાલો અંદરનું પ્લોસ્ટર ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૫. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૬. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% ચુકવવામાં આવશે.

૭. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફટ, પાંણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% ચુકવવામાં આવશે.

૮. બાકીના ૫% રકમ ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦ % રકમ પુરી કરવાની રહેશે. ............................ એ રીતે સદરહુ

મીલકતની કુલ રકમ (શરત નંબર – ૧ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

૬. ઉપરોકત રકમ ચુકવ્યા બાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ તેવી વગર વહેચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર નથી કે રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૭. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારે ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો છે અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૮. સરદહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફટ, નીસરણી પાસે ફોયર, તેમજ સદરહુ દરેક ટાવરમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ–મસીબલ પંપ સાથે, તેમજ સદરહુ દરેક બિલ્ડીંગના ટેરેસ પર કેબીન તથા લીફટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા –કરાવવાનો છે.

૯. સદરહુ યોજનામાં પાકીંગની સુવીધા કોમન આપનાર છે જેમાં સદરહુ યોજનામાં વેચાણ લેનાર યુનીટના સભાસદોએ પોતાના વાહનો અન્ય સભાસદોને અડચણ/નુકશાન/હેરાનગતી ન થાય તેવી રીતે વહેલા તે . પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને તે મુજબ તમો વેચાણ લેનારે પણ તમારા વાહનો પાર્ક કરવાના છે યાને સદર યોજનાના કોમન પાકીગની જગ્યામાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે આગવા હકક ઉભા કરવાના નથી.

૧૦. સદરહુ યોજનાના દરેક ટાવરના ટેરેસ વાળા ઓપન સ્પેસમાં વેચાણ લેનારને કોઈપણ હકકો આપવામાં આવેલા નથી, યાને સદરહુ યોજનાના તમામ બીલ્ડીંગોના ટેરેસના હકકો સદરહુ યોજનાના દરેક સભ્યોના કોમન રહેશે.

૧૧. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૮૫૬.૮૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નીયમ ૩ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાગ મેળવીન ૧૨૮૫.૨૦ ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૭૧.૪૦ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

<u>વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે......</u>

૧. સદરહુ યોજના જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને

વેચાણ પાત્ર હકકો ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેના જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨. સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજુરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.

૩. મજકુર જમીન ઉપર આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે પેન્ડીંગ નથી.

૪. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મુજરીઓ/ પરવાનગી અન પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષસ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલુ છે અને પાલન કરતા રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની પહોંચે.

૬. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. સરદહુ મીલકત અંગેઆ વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૮. મજકુર જમીન અંગે કે મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અને અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને અથવા સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

૯. વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને માલીકી હકકે ખાલી અનેપ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારના સામાન રાખવાના નથી, તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનીક / અન્ય

સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા, તેમજ જે સામાના લાવવા – લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતને, બાંધકામ વાળી મીલકતના દાદર– મજીયારા પેસેજીસને તેમજ સદરહુ મીલકતના દરવાજાને પણ નુકશાન થવાની શકયતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતા વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંળજીના કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કોઈને પણ થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારની છે રહેશે અને ગણાશે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં/સરદહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીકયુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી સદરહુ મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે, તમેજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે પણ સરદહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

૧૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુંધી સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ . ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે સદરહુ મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

૧૨. સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સારૂ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલવાનું રહેશે અને સદરહુ યોજનાના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝમાં મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે, અને સદરહુ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાઈક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૪. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ સદરહુ મીલકતની જે વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારે ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે, પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નકકી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતે વેચાણ

આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી તેમ છતા જો કરે –કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં નકકી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળો ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

૧૫. વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવા /સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈ શરતના ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હકીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પંદર (૧૫) દિવસની સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે, તેમજ વેચાણ લેનારે આપેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનાર સદરહુ નોટીસના સમય માર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.

૧૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજના જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ પૈકીની બાનાપેટે ચુકવેલ રકમના ૯.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧૭. આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને આ બાનાખતમાં અગાઉ દર્શાવેલ શીડયુલ મુજબ વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને અગર સદરહુ મીલકતના બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૧૦ % ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીંગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧૮. સદરહુ યોજનાનું બી. યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૈાખીક કે લેખીતમાં બી તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ બી તરફવાળાએ ૩ મહીનાની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબની રકમ ચુકવીને એક તરફવાળા

પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં બી તરફવાળા કસુર કે આનાકાની કરે તો ત્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો એક તરફવાળા પાસે રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળા તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નીભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવા માટે જવાબદાર રેહેશે, જે બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

૧૯. બી.યુ.સી: આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીતમાં નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા તો પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મીલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. બી તરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો – એકતરફવાળા તરફથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નંબર ૧૮ મુજબ સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાય અને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨૧. બી તરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એક તરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થીતી ન

હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

**સદરહું મીલ્કતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધી કોઈ ફેરફાર થયેલ હોયતો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ લખી આપનારે કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે. અને બાંધકામ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમયમર્યાદાની અંદર હોય કુલ નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ માં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે.અને લખાવી લેનારઆપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી લખી આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી** ૧૦ % ના સાદા **વાર્ષિક વ્યાજની સાથે પીસ્તાલીસ દિવસની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાયતો વધારાના એરીયાવાળી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પીસ્તાલીસ દિવસ સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ દસ્તાવેજની સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.**

૨૨. બિલ્ડીંગને નુકશાન –

૧. જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુરા, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસજીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૩. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –

૧. જો બીજી તરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરવા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગના આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું છે.

૨૪. ૧. બીજી તરફવાળા સદરહુ મીલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફટનું લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વકીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો

લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવમાં નહી આવે તો બીજી તરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને/યોજનાના સભ્યોને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીન /યોજનાના સભ્યો રહેશે.

૨૫. એક તરફવાળાએ આ કરારના પેરા નંબર – ૩ માં દર્શાવેલ મુદતમાં સદરહુ મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે વેચાણ આપનારને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાંવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણાશે. વધુમાં વેચાણ આપનારે જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૦% સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પેટે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ ઉપર વેચાણ આપનારે વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે તમામ બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૬. વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર જમીન તેમજ પરિશિષ્ટ વાળી સદરહુ મીલકત ઉપર કે તે પરત્વે એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફાવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાંણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો, કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ એકતરફાવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જામીન પ્રાપ્તિ ધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને એકતરફાવાળાએ કરી આપેલ આ કબજા વગરના બાનાખત

સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

૨૮. સદરહુ મીકલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી. યુ. પરમીશન/ કમ્પ્લીશન સટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણ પત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારે સોંપવાનો છે.

૨૯. સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતા વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

૩૦. સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

૩૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમના રહેણાંકના ટાવરના સભાસદો માટે કરવામાં આવેલ તમામ સહીયારી/ મજીયારી/ કોમંન ફેસેલીટીઝ અને કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે અને બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૩૩. સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી, તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે/નથી (કિંમત નકકી થાય તે મુજબ).

૩૪. સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર કયારેય પણ કરવા–કરાવવા હકકદાર રહેશે નહી તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૩૫. આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુ જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણના બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

૩૬. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી થયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

૩૭. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો બંન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ચભચબ૯ ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.

૩૮. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન દાંતા શહેર રહેશે.

૩૯. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશો તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જયાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુંધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહી ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

૪૦. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી/ઈ મેઈલથી / અન્ડર સટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી તેઓના આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારના દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૪૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામુ આપવામાં આવેલ છે તેમાં આ કરાર દરમીયાન કોઈ ફેરફાર થાય તો તે વેચાણ આપનારને જણાવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે અને તેમ કરવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેશે તો જુના સરનામે મોકલેલ નોટીસ, સંદેશા, પત્રો, વિગેરે વેચાણ લેનારને મળી ગયા બરોબર ગણાશે.

૪૨. આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ એકતરફવાળાએ ભોગવેલ છે તથા ભોગવવાના રહેશે.

૪૩. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા – દાંતાના મોજે ગામ અંબા ના ગામતળ શીટ નંબર – ૯ ના સી.સ. નંબર – ૨૨૮, ૨૩૦ . ટી.પી –૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર –૭૬

ની ખાતા નંબર – ૧૦, રે.સ. નંબર – ૧૫/૧ ની રહેણાકીય હેતુ ની બિન ખેતીની જમીન પર આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૨,૭,૮,અને ૯ ની જમીન તેમજ પ્લોટ નં ,૩ ,૪,૫,અને ૬ ની બિન ખેતીની જમીન પર મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન કોમન હોય સદરહું જમીન પર બાંધવામા આવનાર પ્રોજેકટ તેમજ પ્રોજેકટમા ફાળવણી ધારકોએ વરાડે પડતો કોમન એરિયાનો તેમજ કોમન એમીનીટીઝનો ઉપયોગ સહિયારો કરવાનો રહશે. અને તે કોમન એરિયા વેહચી શકાશે નહીં કે ભાગલા પાડી શકાશે નહીં તેમજ પ્રોજેકટમા ધાબા ટેરેસનો ઉપયોગ કરવા સારું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે તે વિંગ /બ્લોકના ફારવણી ધારકો જે તે વિંગ /બ્લોકના ધાબા /ટેરેસનો ઉપયોગ કરવા હક્કદાર રહશે તથા આ બાબતે બીજી તરફવારા/લખાવી લેનાર કોઈ તકરાર ઊભી કરીશું નહીં .

## –: પરીશીષ્ટ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા – દાંતાના મોજે ગામ અંબા ના ગમતળ શીટ નંબર – ૯ ના સી.સ. નંબર – ૨૨૮, ૨૩૦ જુનો ટી.પી –૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર –૭૬ ની ૭૩૬૮.૫૦ ચો.મી. જમીન જેનો ખાતા નંબર – ૧૦, રે.સ. નંબર – ૧૫/૧ વાળી સદરહું જમીન પૈકી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પ્લોટ નંબર –૧ થી ૯ પૈકી પ્લોટ નંબર ૨–૭–૮ અને ૯ ની લાગુ માજિનં તથા રસ્તા હકકો સહીતની જગ્યા મળી કુલ ૨૪૪૪.૮૫ ચો.મી. જમીન આવેલી છે. જેના માલિક તથા ડેવલોપર્સ અંબા બિલ્ડકોન ના ભાગીદારો છે .આ બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલા " આસ્થા નિવાસ ફલેટ" ના નામથી આવેલી રહેણાંકના હેતુ માટેની સ્કીમના ફલેટ નંબર – ............ જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – ............... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ................. ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા ................ ચોરસ મીટર વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ................ ચોરસ મીટર તથા સદરહુ યોજનાની સઘળી જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી વરાડે પડતી આશરે ............ ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષીણે :–

ઉપર મુજબનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર બિનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ વાલી, વારસો, ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – દાંતા, તારીખ – /૦૭/૨૦૨૦

એકતરફવાળા – લખી આપનાર:–

શ્રી અંબા બિલ્ડકોન વતી તેના ભાગીદારો :–

૧.ચૌધરી નરસિંહભાઈ ગણેશભાઈ

________________ ૧.________________

૨.પટેલ પરસોત્તમભાઈ જોઈતારામ

________________ ૨.________________

૩.પટેલ પંકજભાઈ અમથાભાઈ

________________

૪.મદનાની વિશાલ મનુભાઈ

________________

૫.પટેલ દિપકકુમાર ડાહયાભાઈ

________________

૬.પટેલ ચિરાગકુમાર પરસોત્તમભાઈ

________________

૭.દવે હેમંતભાઈ હરીભાઈ

________________

૮.દવે ધ્રુવ હેમંતભાઈ

________________