((૧))

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં સર્વે નંબર : ૩૮૯/૧ ની ૧૨૭૪૮ ચો.મી.જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલકઠવાડા) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૨/૧ ની ૭૬૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"સવેરા સાનિધ્ય"** *ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના* **બ્લોક નં. ....** *ના* **.......... માળ** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં. ....** *ની* **........... ચો.મીટર** *કારપેટ એરીયા (જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) ના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ* **........... ચો.મી.** *બાલ્કની તેમજ તમેા ંઆવલે* **........... ચોમી.** *વાશે અરેીયા સહીતની તમેજ* **............ ચો.મી.** *વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતની મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.*

RERA No. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/ AUDA/

અમો/ લખી આપનારઃ-	**શ્રી બિલ્ડકોન** *એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની*
એક તરફવાળા	FIRM PAN NO.:- ADYFS 5694 M

બાનાખત કરી આપનાર	*ઓફિસ :* **સવેરા સાનિધ્ય**, *દેવસ્ય ઈન્ટરનેશનલ સ્કુલની પાછળ, સોમનાથ પાર્ટી પ્લોટની બાજુમાં, દેવસ્ય ગોલ્ડની પાછળ, નિકોલ, અમદાવાદ૩૮૦૦૪૯ મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા હાલના ભાગીદાર* **:પટેલ કલ્પેશકુમાર કરશનદાસ** *આધાર નં. ૨૪૬૨ ૧૪૦૧ ૮૯૫૯* *ઉ.વ.૪૨, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, રહે. :- સી-૪૨, સુર્યમ બંગ્લોઝ, ક્રિશ બંગ્લોઝની સામે, નિકોલ-નરોડા રોડ, અમદાવાદ.* *“જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “અમો લખી આપનારા” અને / અગર “અમો અમારા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારાનો તથા અમો લખી આપનારાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”*
તમો/લખાવી લેનારઃ- **બીજી તરફવાળા** **બાનાખત કરાવી લેનાર**	**(૧)** *ઉ.વ.આ.* , *ધંધો :*, *ધર્મે : હિન્દુ,* PAN NO. :*આધાર નં.* *ઠેકાણું :-* **(૨)** *ઉ.વ.આ.* , *ધંધો :*, *ધર્મે : હિન્દુ,* PAN NO. :*આધાર નં.* *ઠેકાણું :-* *“જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “તમો લખાવી લેનાર” અને/અગર “તમો તમારા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં તમો*

લખાવી લેનારાના તથા અમો લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

-:: જત ::-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં સર્વે નંબર : ૩૮૯/૧ ની ૧૨૭૪૮ ચો.મી.જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલકઠવાડા) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૨/૧ ની ૭૬૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમારા નામે ચાલતી આવેલ છે.

(૨) સદરહું જમીન બીનખેતી કરવા અંગે અરજી વ્યવહાર કરતાં જિલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, સુભાષબ્રિજ સર્કલ, અમદાવાદ તરફથી તા.૧૪-૦૯-૨૦૦૭ ના રોજ હુકમ નં. સીડીસી/એનએ/એસઆર-૧-૦૭-૦૮ ના રોજ હુકમ થયેલ. જેની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૪૭૨૨, તા.૨૭-૦૯-૨૦૦૭ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ સર્કલ ઓફિસરએ તા.૨૯-૧૦-૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરેલ.

(૩) મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં સર્વે નંબર : ૩૮૯/૧ ની ૧૨૭૪૮ ચો.મી. કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૨/૧ ની ૭૬૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની રહેણાંકના હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન સતિષભાઈ દેવરાજભાઈ પટેલ (બોરડ) તેમજ સંમતિ આપનાર તરીકે (૧) ભુપેન્દ્રભાઈ વાલજીભાઈ પટેલ (૨) ભરતભાઈ વાલજીભાઈ પટેલ (૩) પ્રકાશભાઈ દેવરાજભાઈ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનારે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણથી રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નાધેંણી અમદાવાદ-૧૨(નિકાલે) ના મહે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચરેીમાં અનક્રુમ નં. ૧૭૮૪૨ થી તા.૦૧-૧૦-૨૦૧૯ ના રાજે નાધેંણી કરાવી વચેાણથી રાખલે. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ સમગ્ર જમીનના માલિક તથા કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૦૧૯, તા.૧૮-૧૦-૨૦૧૯ થી

દાખલ થયલે. જે નાધેં તા. ૨૫-૧૧-૨૦૧૯ ના રોજ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂ ડેવલપર્સે માન્ય આર્કિટેક્ટ પાસે તૈયાર કરાવેલ પ્લાનોને અમદાવાદ મ્યુ.કો.સમક્ષ રજુ કરીને જરૂરી કાર્યવાહી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે ૨૨૪ રહેણાંકના ફલેટો નું બાંધકામ કરવા માટેની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે.

અનું.	બ્લોક નં.	રજાચિઠ્ઠી નં.	તારીખ
1	A	02472/030719/A2640/R0/M1	04/09/2019
2	B	02473/030719/A2641/R0/M1	04/09/2019
3	C	02474/030719/A2642/R0/M1	04/09/2019
4	D+E	02476/030719/A2643/R0/M1	04/09/2019
5	F	02477/030719/A2644/R0/M1	04/09/2019
6	G	02478/030719/A2645/R0/M1	04/09/2019
7	H	02479/030719/A2646/R0/M1	04/09/2019

આમ, સદરહુ રહેઠાણના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેઠાણ માટેના ફલેટાનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મંજુર કરાવેલ પ્લાનો અનુસાર સદર જમીનમાં પાર્કીંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઈ સાથેની નાના મોટા રહેણાંકીય ફલેટો માં કાયદેસર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકીય આવાસોનું બાંધકામ કરાવી યોજના તૈયાર કરેલ જે યોજના **"સવેરા સાનિધ્ય"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "સદરહુ યોજના" એ રીતે વર્ણવેલ છે.

(૬) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં સર્વે નંબર : ૩૮૯/૧ ની ૧૨૭૪૮ ચો.મી.જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલકઠવાડા) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૨/૧ ની ૭૬૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર

થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"સવેરા સાનિધ્ય"** *ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના* **બ્લોક નં. ....** *ના* **..........** **માળ** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં. ....** *ની* **...........** **ચો.મીટર** *કારપેટ એરીયા (જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) ના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ* **...........** **ચો.મી.** *બાલ્કની તેમજ તેમાં આવેલ* **...........** **ચો.મી.** *વોશ એરીયા સહીતની તેમજ* **............** **ચો.મી.** *વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતની મિલકત જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ ફ્લેટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.*

(૭) *સદરહુ સ્કીમની નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમકારી સત્તા મંડળ પાસે* PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/................................... *નંબરથી ગાંધીનગર ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે* **એનેક્ષર-બી** *થી જોડવામાં આવેલ છે.*

(૮) *અમો લખી આપનારે પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.*

(૯) *તમો બાનાખત કરાવી લેનારની માંગણીથી અમોએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનાર ના આર્કીટેક (એન્જીનીયર), ... 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 તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમા હેઠેળ નિદીર્ષ્ટ કરવામાં આવ્યા મજુબના અન્ય દસ્તાવજો બાનાખત કરાવી લેનારાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બાનાખત કરાવી લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તેમને તેનાથી સંતોષ થયો છે.*

(૧૦) *અમો દ્વારા નીયુક્ત કરેલા વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફ્લેટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચ ાલુ છે તે સ્કીમની જમીન પરના અમોના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક*

અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુનો નં. ૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બાનાખત કરાવી લેનારે તપાસી છે અને તેનાથી તમો બાનાખત કરાવી લેનારને સંતોષ થયો છે.

(૧૧) અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો બાનાખત કરાવી લેનારે તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

(૧૨) અમો લખી આપનાર દ્વારા આયોજીત સ્કીમ પરના ફલેટ નું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો બાનાખત કરાવી લેનારે તપાસી છે.

(૧૩) તમો બાનાખત કરાવી લેનારે જે ફલેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છો, તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૧૪) અમો બાનાખત કરી આપનાર બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે, અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

(૧૫) ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન અમો બાનાખત કરી આપનારએ સ્કીમની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

(૧૬) તમો બાનાખત કરાવી લેનારે સદરહુ સ્કીમમાં બંધાય રહેલી યોજનામાં આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** ની ફાળવણી કરવા માટે અમો બાનાખત કરી આપનારને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે અમો બાનાખત કરી આપનારે તમો બાનાખત કરાવી લેનારને આ કરારથી **ફ્લેટ નં. ....** નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

(૧૭) સદરહુ સ્કીમના **ફ્લેટ નં. ....** નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વીસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી

ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટેશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ અમો બાનાખત કરી આપનારે તમો બાનાખત કરાવી લેનારને સંપુર્ણ પણે સમજાવેલ છે. અને તમો બાનાખત કરાવી લેનારે તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો બાનાખત કરાવી લેનાર એ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય.

(૧૮) તેથી હવે આ કબજા વગરના બાનાખતના કરાર માં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

(૧૯) મજકુર મીલકતમાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેંક નું નામ**	**શાખા**
રૂા....				
રૂા....				
બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત				
બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત				

........રૂા......... /- અંકે રૂા............................ પુરા.

(૨૦) ઉક્ત અધિનીયમની કલમ-૧૩ હેઠળ અમો બાનાખત કરી આપનારે ઉક્ત સ્કીમના ફલેટો વેચાણ માટે બાનાખત કરાવી લેનાર સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

(૨૧) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો બાનાખત કરી આપનારના આથી સ્કીમમાં આવેલ **બ્લોક નં. ....** ના .... **માળ** ઉપર આવલે **ફ્લટે નં. ....** તમો બાનાખત કરાવી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે...

(૧) અમો બાનાખત કરી આપનારે સ્કીમની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૭ **માળ** નું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ અમો બાનાખત કરી આપનારે કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારાવધારા સિવાય, તમો બનાખત કરાવી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા તમો બાનાખત કરાવી લેનારની લેખીત સંમતી મ`ળવવાની રહેશે.

૧એ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** કે જેનો કારપેટ એરીયા **...........** **સ.ચો.મીટર** છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા............./- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) છે અને તે તમો બાનાખત કરાવી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે અને અમો બાનાખત કરી આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"સવેરા સાનિધ્ય"** ના તમામ સભ્યોથી વધુ સુખાકારી માટે અમો બાનાખત કરી આપનારે ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે યોજનાના **..............** **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.**

.... ની કુલ કિંમત **રૂા...................../- અંકે રૂપીયા** **...પુરા** છે.

૧સી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટ નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ અમો બાનાખત કરી આપનારે ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં,

બેટરમેન્ટ ચ ાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, જી.એસ.પી.સી. સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટક્ચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક્ટ કોન્ટ્રક્ટ વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં અમો બાનાખત કરી આપનારને કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહું યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો બાનાખત કરી આપનારએ તમો બાનાખત કરાવી લેનારના પાસેથી વધુ રકમની મ ાંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/ હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ઈ. જો બાનાખત કરાવી લેનાર નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બાનાખત કરી આપનારને કરે તો બાનાખત કરી આપનારના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બાનાખત કરાવી લેનારને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષીક ૧૨(બાર) ટકાના દરે બાનાખત કરાવી લેનારને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બાનાખત કરી આપનાર કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી, આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા અમો બાનાખત કરી આપનારને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈઓ સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧એફ. બાનાખત કરી આપનારનાએ બાનાખત કરાવી લેનારના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બાનાખત કરાવી લેનારના દ્વારા

બાનાખત કરી આપનારનાને આપવામાં આવે છે અને બાનાખત કરી આપનારનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બાનાખત કરાવી લેનારનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૧જી. મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩%(ત્રણ ટકાસુધીની વધઘટ હોયતો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળ ની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણાતા વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન - ૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૨.૧) યોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બાનાખત કરાવી લેનારનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીન બાનાખત કરાવી લેનારનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બાનાખત કરી આપનારના સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૫ (જે તે બ્લોકની સુચિત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમાં સોપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયત્રંણની બહારનાં સંજોગો સિવીયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનારને દ્વારા ચુકવવામાં

આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારને તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યા સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરતું જો મજકુર યુનીટનું બાાધકામ નીચેના કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી,

(૩) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે વધુમાં સદર યોજના માટે સદર જમીનની ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી ક્ષેત્રફળ ૨૦૬૫૨.૩૦ સ.ચો.મી.ની. એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર છે તથા ૦૦.૦૦ સ.ચો.મી.ની. એફ.એસ.આઈ. ચાર્જેબલ લીધેલ છે. આમ કુલ ૨૦૬૫૨.૩૦ સ.ચો.મી.ની. એફ.એસ.આઈ. અમો લખી આપનાર પાસે છે તે પૈકી ૨૦૬૪૧.૮૮ સ.ચો.મી.ની. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરી અમો લખી આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાન મંજૂર કરેલ છે અને બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૧૦.૪૨ સ.ચો.મી.ની. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ લખી આપનારે યોગ્ય લાગે તેમ કરવા હક્કદાર છે અને તે અંગે પ્લાન મંજૂર કરાવવા અંગે તમો લખાવી લેનારની કે અન્ય કોઈ સભાસદોની સહી, મત્તા લેવાની જરૂરીયાત રહેશે નહી પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટ ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી મેળવીને યોજનાનો પ્લાન લખી આપનાર રીવાઈઝ્ડ કરાવી શકશે અને આ યોજના પૂર્ણ થયા બાદ અને બી.યુ પરમીશન આવી ગયા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ જો કોઈ વધારાની ભવિષ્યમાં

મળવા પાત્ર વધારાવી એફ.એસ.આઈ. હોય તો તેવી એફ.એસ.આઈ. એસોસીયેશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યા સુધી કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતમાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતમાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ મુજબ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨.) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બાનાખત કરાવી લેનાર ના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બાનાખત કરાવી લેનારના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બાનાખત કરી આપનારના ના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બાનાખત કરાવી લેનારના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, બાનાખત કરી આપનાર ના આ કરાર સમાપ્ત કરાવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બાનાખત કરાવી લેનારનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમામાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બાનાખત કરાવી લેનારના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.) પરંતુ બાનાખત કરી આપનારના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બાનાખત કરાવી લેનારનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બાનાખત કરાવી લેનારના દ્વારા બાનાખત કરી આપનારનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા

બાદ બાનાખત કરી આપનારના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે. વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બાનાખત કરી આપનારના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બાનાખત કરી આપનારનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બાનાખત કરાવી લેનારનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બાનાખત કરાવી લેનારના દ્વારા ભરેલ રકમ મ ાંથી બાનાખત કરી આપનારનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ મ ાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બાનાખત કરાવી લેનારનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બાનાખત કરી આપનારનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને સ્કીમમાં બાનાખત કરી આપનારનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર -સી** માં જોડેલ છે.

(૬) સદરહુ સ્કીમ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બાનાખત કરી આપનારના યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

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

૩. બાનાખત કરી આપનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઈટલ ક્લિયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬. બાનાખત કરાવી લેનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારમે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગામાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બાનાખત કરી આપનારના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં બાનાખત કરાવી લેનારના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :બાનાખત કરી આપનારના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મ જકુર "ફ્લેટ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બાનાખત કરાવી લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બાનાખત કરી આપનારનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બાનાખત કરી આપનારનાએ બાનાખત કરાવી લેનારનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બાનાખત કરાવી લેનારનાને બાનાખત કરી આપનારનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બાનાખત કરાવી લેનાર ના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બાનાખત કરી આપનારનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બાનાખત કરાવી લેનારના નિષ્ફળ જાય તો બાનાખત કરી આપનારનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બાનાખત કરાવી લેનારના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બાનાખત કરાવી લેનારના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બાનાખત કરી આપનારના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બાનાખત કરાવી લેનારના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બાનાખત કરી આપનારના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ 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, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બાનાખત કરી આપનારનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બાનાખત કરાવી લેનારના પાસેથી મેળવીને બાનાખત કરાવી લેનારનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) બાનાખત કરાવી લેનારના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો બાનાખત કરી આપનારના તરફથી ખંડ ૭.૧. મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બાનાખત કરાવી લેનારનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બાનાખત કરાવી લેનારના પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બાનાખત કરાવી લેનારનાની છે અને રહેશે.

(૭.૪) બાનાખત કરાવી લેનારનાને સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બાનાખત કરાવી લેનારના, બાનાખત કરી આપનારના ના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બાનાખત કરાવી લેનારનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બાનાખત કરી આપનારનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બાનાખત કરાવી લેનારના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બાનાખત કરી આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બાનાખત કરી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બાનાખત કરાવી લેનારનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બાનાખત કરાવી લેનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, બાનાખત કરી આપનારના બાનાખત

કરાવી લેનારનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બાનાખત કરી આપનારનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો બાનાખત કરાવી લેનારના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરાવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડ્જી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બાનાખત કરી આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બાનાખત કરી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિગેર તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બાનાખત કરાવી લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ તુટી જાયે કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બાનાખત કરાવી લેનારના ફ્લેટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બાનાખત કરી આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બાનાખત કરી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમ :-

૧. જો બાનાખત કરાવી લેનાર ના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આલગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બાનાખત કરી આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બાનાખત

કરી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બાનાખત કરાવી લેનારનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બાનાખત કરાવી લેનારનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે બાનાખત કરાવી લેનારના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર સેફટી સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બાનાખત કરી આપનારનાની રહેશે નહી અને આથી બાનાખત કરી આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭) લીફટ :

૧. બાનાખત કરાવી લેનાર નાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વકીલ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બાનાખત કરાવી લેનારના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટસ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બાનાખત કરી આપનારની રહેશે નહી અને આથી બાનાખત કરી આપનારની આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બાનાખત કરાવી લેનારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બાનાખત કરી આપનારનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બાનાખત કરી આપનારના જે કહે ત નામની તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બાનાખત કરી આપનાર ના દ્વારા સુચીતે મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બાનાખત કરાવી લેનારનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બાનાખત કરી આપનારનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી બાનાખત કરી આપનારના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બાનાખત કરાવી લેનારનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯) ફ્લેટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બાનાખત કરી આપનારના દ્વારા બાનાખત કરાવી લેનારનાને આપવામાં આવે તે તારીખ થી ૧૫ દિવસ બાદ બાનાખત કરાવી લેનારના પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન

વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરો, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસર કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચે વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા એ ચૂકવવાને પાત્ર બનશે. સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બાનાખત કરાવી લેનારના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બાનાખત કરી આપનારનાને ચુકવશે, વધુમાં બાનાખત કરાવી લેનારના સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બાનાખત કરાવી લેનારેનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસસો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બાનાખત કરાવી લેનારના બાનાખત કરી આપનારનાને ખર્ચ પેટે માસીક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારનાને આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બાનાખત કરી આપનારના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવી, બાનાખત કરાવી લેનારનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બાનાખત કરાવી લેનારનાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બાનાખત કરી આપનારના વકીલક્ષીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બાનાખત કરાવી લેનારનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારને ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૨) બાનાખત કરી આપનાર ના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જયારે યોજનાની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી

સહીતની તમા મ રકમના બાનાખત કરાવી લેનારનાને ફાળે આવતી રકમ બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો બાનાખત કરી આપનારા ધરાવે છે અને સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બાનાખત કરી આપનાર ધરાવે છે.

૨. બાનાખત કરી આપનાર ની સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે.અને બાનાખત કરી આપનારની સ્કીમના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન અથવા સ્કીમની યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અથવા સ્કીમ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપમ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. સ્કીમના, સ્કીમની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ તથા તેની વિંગે અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બાનાખત કરી આપનારનાએ સ્કીમના, સ્કીમની જમીન, યોજના અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. બાનાખત કરી આપનારના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર ધરાવે છે અને બાનાખત કરી આપનારનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બાનાખત કરાવી લેનારના ના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. બાનાખત કરી આપનારનાએ આ સ્કીમના ઉક્ત ફ્લેટ સહીત, સ્કીમની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બાનાખત કરાવી લેનારનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. બાનાખત કરી આપનારના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બાનાખત કરાવી લેનારનાને ઉક્ત ફ્લેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી ની રચના વખતે બાનાખત કરાવી લેનારનાના એસોસીએશનને બાનાખત કરી આપનારના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. બાનાખત કરી આપનારનાએ આજની તારીકે ઉક્ત સ્કીમ અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટ માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છ તે સિવાય, સ્કીમની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને સ્કીમ અંગે બાનાખત કરી આપનારનોને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બાનાખત કરી આપનારનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) બાનાખત કરાવી લેનાર તરફથી બાનાખત કરી આપનારનાને એડવાન્સ પટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા

સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બાનાખત કરી આપનારનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૫) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત યુનીટ અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતબલનું કરવાનું નથી, બાનાખત કરાવી લેનારના સાથે ફલેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બાનાખત કરાવી લેનારના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મજુબ પાકીંગની જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવાનાં ન આવે ત્યાં સુધી બાનાખત કરી આપનારનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બાનાખત કરાવી લેનારનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૬) બંધનકર્તા અસર બાનાખત કરી આપનારના આ કરાર બાનાખત કરાવી લેનારનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી, જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બાનાખત કરાવી લેનારનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બાનાખત કરાવી લેનારનાએ બાનાખત કરી આપનારને પોતાની સહી સંમંતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશને મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બાનાખત કરી આપનારનાએ બાનાખત કરાવી લેનારનાને કરારની નોંધણી કરવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બાનાખત કરી આપનારનાએ આપેલ દિવસ અને સમય બાનાખત કરાવી લેનારનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર માં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બાનાખત કરી આપનારના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બાનાખત કરાવી લેનારના કરાર પર

સહીઓ કરી બાનાખત કરી આપનારનાને પરત ન મોકલે અથવા બાનાખત કરી આપનારના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બાનાખત કરાવી લેનારના આ કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બાનાખત કરી આપનારના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બાનાખત કરાવી લેનારનાને નોટીસ મોકલશે અને બાનાખત કરાવી લેનારના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બાનાખત કરાવી લેનારનાનો ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને બાનાખત કરાવી લેનારનાએ એ સંબંધમં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બાનાખત કરાવી લેનારનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા બાનાખત કરી આપનાર ના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બાનાખત કરાવી લેનારના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બાનાખત કરાવી લેનારની જવાબદાર ઠરશે અને બાનાખત કરાવી લેનારના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને તરફનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૭) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

(૧૮) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડાવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૧૯) વધુ બાંહેધરીઓ :-

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે,તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં

આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અંહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા માન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૦) અમલનું સ્થળ :

આ કરાર બાનાખત કરી આપનારના ના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બાનાખત કરી આપનારના ની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને તરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને 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 તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૧) બાનાખત કરાવી લેનારેનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બાનાખત કરી આપનારનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૨) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ. એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

એક તરફવાળા/બાનાખત કરી આપનાર :-

શ્રી બિલ્ડકોન *એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ :* **સવેરા સાનિધ્ય,** *દેવસ્ય ઈન્ટરનેશનલ સ્કુલની પાછળ, સોમનાથ પાર્ટી પ્લોટની બાજુમાં, દેવસ્ય ગોલ્ડની પાછળ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૪૯ મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા હાલના ભાગીદાર :-* **પટેલ કલ્પેશકુમાર કરશનદાસ,** *આધાર નં. ૨૪૬૨ ૧૪૦૧ ૮૯૫૯, ઉ.વ.૪૨, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, રહે. :- સી-૪૨, સુર્યમ બંગ્લોઝ, ક્રિશ બંગ્લોઝની સામે, નિકોલ-નરોડા રોડ, અમદાવાદ.*

બીજી તરફવાળા/બાનાખત કરાવી લેનાર :-

૧. **નામ :-**

સરનામું :-

૨. **નામ :-**

સરનામું :-

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાને એક -બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને તરફવાળાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૩) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા) બાનાખત કરાવી લેનાર ના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બાનાખત કરી આપનારના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બાનાખત કરાવી લેનારના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બાનાખત કરાવી લેનારનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૪) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બાનાખત કરાવી લેનારનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૫) વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૬) લાગુ પડતો કાયદો :

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર શહેરની હકુમત ધરાવશે.

((૨૬))

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ અમદાવાદ શહેર ખાતે આ કબજા વગરનો બાનાખતના કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

-: પરીશીષ્ટ - ૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના માજે ગામ નિકાલેની સીમમાંસર્વેનબંર : ૩૮૯/૧ ની ૧૨૭૪૮ ચાે.મી.જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૨/૧ ની ૭૬૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન.

બ્લોક/સર્વે નં. ૩૮૯/૧, ટી.પી.૧૧૦, એફ.પી.૨૨/૧ ના ખુંટ ચારની વિગત :પુર્વે :- ઔડા રેસીડેન્સીયલ પ્લોટ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ૨૪/૨/૨ ફાઈનલ પ્લોટ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ૧૨ મીટર રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ૨૨/૨ ફાઈનલ પ્લોટ આવેલ છે.

-: પરીશીષ્ટ - ૨ :-

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી ફ્લેટને ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... સમ ચો.મી. જમીન.

-: પરીશીષ્ટ - એ :-

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં સર્વે નંબર : ૩૮૯/૧ ની ૧૨૭૪૮ ચો.મી.જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૨/૧ ની ૭૬૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"સવેરા સાનિધ્ય"** ના નામથી ઓળખાતી

સ્કીમના **બ્લોક નં. ....** *ના* **..........** **માળ** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં. ....** *ની* **........... ચો.મીટર** *કારપેટ એરીયા (જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) ના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ* **........... ચો.મી.** *બાલ્કની તેમજ તેમાં આવેલ* **........... ચો.મી.** *વોશ એરીયા સહીતની તેમજ* **............ ચો.મી.** *વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતની મિલકત કે જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.*

-: ફ્લેટના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :

પશ્ચિમે : ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: પરીશીષ્ટ - બીઃ-

ફલેટનો ફલોર પ્લાન

-: એનેક્ષર-એ :-

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

-: એનેક્ષર-બી :-

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-સી :-

યુનીટની સુવીધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બાનાખત કરાવી લેનારના તરફથી રૂા............ ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

અત્રે-------------------------મતુ તત્રે------------------------શાખ

અમો/એક તરફવાળા/ સાક્ષી :

બાનાખત કરી આપનાર :-

શ્રી બિલ્ડકોન *એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને*

તરફથી તેના વહિવટકર્તા હાલના ભાગીદાર :-

__________________________ 1______________________

(પટેલ કલ્પેશકુમાર કરશનદાસ)

2____________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/

બાનાખત કરી આપનાર :-

શ્રી બિલ્ડકોન *એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને*

તરફથી તેના વહિવટકર્તા હાલના ભાગીદાર :-

______________________ ____________

(પટેલ કલ્પેશકુમાર કરશનદાસ) *(અંગુઠો)*

તમો/બીજી તરફવાળા/

બાનાખત કરાવી લેનાર :-

1______________________ ____________

(**)** *(અંગુઠો)*

2______________________ ____________

(**)** *(અંગુઠો)*