

-:: બાનાખતનો કરાર ::-

(કબજા સિવાય)

એકતરફવાળા :- રામેશ્વર ડેવલોપર્સ

વેચાણ આપનાર પાન નં. AAZFR 9344 P

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

આધાર નં.

ઉ.વ.આ. ૫૧ વર્ષ, ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણુ- સીગરવા, તા.દસક્રોઈ, જી.અમદાવાદ .

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમના સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.”

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર આધાર નં.

ઉ.વ.આ. વર્ષ, ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો : ,

રહેવાસી:-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.”

(એ) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ સીગરવા ની સીમના સર્વે નં.૪૪૮/૧/૦૦૨ (જુના સર્વે નં.૮૨) ની ૩૮૬૦ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮ (સીગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૪૫ ના સબપ્લોટ નં.૧ ની ૨૩૧૬ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના “પરિશિષ્ટ-૧” માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે

મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકથી રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં રામેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢી ના નામે ચાલતી આવેલ છે.

- (બી) મજકુર સઘળી જમીન સર્વે નં.૪૪૯/૧/૦૦૨ (જુના સર્વે નં.૮૨) ની ૯૭૬૨ ચો.મી. પૈકી ૩૮૬૦ ચો.મી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮ (સીગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તે અન્વયે ફા.પ્લોટ નં.૪૫ વાળી જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજૂરી અર્થે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીએ અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર: નં.સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ/ એસ.આર.૧૭૨/૨૦૧૮/એફએમપીએસ નં.૩૦૭૬૩૦ તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૩૯૯૮ તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ પડેલ.

મજકુર જમીન સર્વે નં.૪૪૯/૧/૦૦૨(જુના સર્વે નં.૮૨) વાળી મુળ માલિક (૧) સીતાબેન ગાભાજી શંકાજી ની વિધવા (૨) સંગીતાબેન ગાભાજી (૩) વીણાબેન ગાભાજી (૪) પ્રકાશભાઈ ગાભાજી (૫) બાલસીંગ ગાભાજી ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી અમો લખી આપનાર રામેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૩૯૭૫ તા.૨૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ.જે દસ્તાવેજ ની પુર્તતા તા.૨૬/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામા આવેલ. તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો લખી આપનાર રામેશ્વર ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારીપેઢી માલિક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૪૧૮૨ થી તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

- (ડી) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે“કેદાર બંગ્લોઝ” નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) માં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્વારા સદરહુ યોજના ના રહેણાંકના નકશા તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે. ત્યારબાદ સદર જમીનના રીવાઈઝ પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્વારા સદરહુ યોજના ના રહેણાંકના નકશા તા.૦૭/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે. (જેને હવે પછી “મંજૂર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બનાખતના કરાર જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટી નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ થી બીડેલ છે.

(ઇ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ થયેલ પ્લાનની રૂઠંએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં રહેણાંક લાયક-૧૪ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એક) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલ જમીન છે. અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે. અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલા વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના રહેણાંકીય બંગ્લોઝ પૈકી બ્લોક નં. માં આવેલ બંગ્લોઝ નં..... જે આશરે.....ચો.મી. પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેચાયેલચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ ની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલેચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલચો.મી. કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલચો.મી. બાલ્કની/વરંડાની તેમજચો.મી. ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “મજકુર મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં અવાશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઠંએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલા પ્લાન, રજાચિઢી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે અમો એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ કીરણ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીક્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(મજકુર એસ્ટેટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭(મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સમક્ષ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ(બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે. અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક-..... તા..... ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ એનેક્સર-બી થી દર્શાવેલ છે.

(કે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી રજુઆત, ખાત્રી, બાહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા...../- અંકે

રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

(એમ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૨૭૭૮.૨૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (F.S.I. Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૭૭૮.૨૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૩૭૬.૪૨ નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ બંગ્લોઝ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

બીલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બીયુસી) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક હીસ્સો રહેશે નહીં.

-: શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગિક એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા ભોયતળીયા ઉપર કુલ ૧૪ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીએ મજકુર યોજનામાં રહેણાંકીય બંગ્લોઝ પૈકી બ્લોક નં..... માં આવેલ બંગ્લોઝ નં..... જે આશરે.....ચો.મી પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેચાયેલચો.મી (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ ની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલેચો.મી પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ

((૬))

.....ચો.મી બાલ્કની/વરંડાની તેમજચો.મી ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ (રૂા.)	ચેક નં.	તારીખ	બેંક નુ નામ
/-	અંકે રૂપિયા	પુરા	

(૧-સી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાના રહેશે.

- (૧) આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૨) સદરહુ મકાન જ્યાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૩) સદરહુ મકાન જ્યાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિતની સ્લેબ ની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૪) સદરહુ મકાનની દિવાલો અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૫) સદરહુ મકાન ના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

- (દ) સદરહુ મકાન જ્યાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગ બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૭) લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ પ્લીન્થ, પ્રોટોકશન સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગ ના વેચાણ ની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને બંગલો સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્સ સહીતની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી, શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કર, ચાર્જસનો, દસ્તાવેજ, મેન્ટેનન્સ, જી.ઇ.બી સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.
- (૧-ઇ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગુ, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકાશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.
- (૧-એફ) મજકુર યુનિટના 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 એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) કરતાં ઓછું હોવા સુધીની વધધટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાવણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાવણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ

વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં MCLR +૨ % ટકાના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સાડુ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઇચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજૂર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ના રોજ વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારમાં વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હાતેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.(પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૨૭૭૯.૨૦ ચો.મી ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઈ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી ૨૩૭૬.૪૨ ચો.મી ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સાડુ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ મજકુર

યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારના હકકો રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪.૧) મજકુર યુનિટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં આપવામાં આવશે. જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને મર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી ના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાએ આ કરારના વેચાણ લેનાર ને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે ઉપર વાર્ષિક MCLR +૨ % મુજબ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરાર માં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક MCLR +૨ % મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ્સ વિગેરે પૈકીના વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર આધિન રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન ૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટિસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી મારફતે તેમજ ઈ-મેઇલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટિસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન ૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકાય તો તે નોટિસ મર્યાદા સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં સદર મીલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજપેટેની રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર આપેલ તેવી રકમ કોઈ વ્યક્તિના ધાક-ધમકી કે કોઈના દાબ દબાણ, બિનહોશ વગર આપેલ છે. જેથી

સદર મીલકતના બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તે થી જે કંઈપણ વેચાણ અવેજ ની રકમો ની ચુકવણી કરેલ હોય તો રકમ પૈકી MCLR + ૨ % રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેશીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના સદર મીલકતનું બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

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

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જિત આફતોને કારણે
- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠારાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જ્સ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે

મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે. તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપન પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે. તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૭ માં સુધીમાં, વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપશે.

(૭.૨) મજકુર યુનીટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યા એ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસિએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો વેચાણ આપનારે મેળવવાની રહેશે નહીં. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડીપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/ મેઈટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન

આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશન ની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગ ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફ્રેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે. અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજૂરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

- ૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.
- ૧૩.૪ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદ્દમા(જો કોઈ હોય તો) સિવાય કોઈપણ મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.
- ૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.
- ૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૩.૮ મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.
- ૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૧૩.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદન માં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાન આપનારને આપવા આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબ ના સભ્યો તથા મજકુર જમીનનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતિ આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનાર ને મજકુર જમીન નો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ ની સારસંભાળ તથા વહિવટ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટ ને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારાવધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના પાર્કીંગ, કોમન દીવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલિંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલોમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખીત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનુ નામ હરહંમેશ માટે માત્ર “કેદાર બંગ્લોઝ” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહીં.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પૌતાના યુનિટ માં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધી માં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાની વગર ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટ ના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષબીલ, વેરા, વીમો વગેરે ની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કંઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ને ચુકવવા પાત્ર રકમો ની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉ થી લેખિત માં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાલ અને પરિબળ સહિત મજકુર જમીનને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજના ના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ , નિતીનિયમો નુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતિથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય/સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદામાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનુ

પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવવા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરે નો યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિત ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટ માં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરાવવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટી/ એસોસીએશન ની સ્થાપના કરવા અંગે મળેલ રકમ તેમજ મજકુર યોજનાનો કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મળેલ રકમો, કાનુની સલાહકાર ને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબ ના ખર્ચ સારું જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય કે વસ્તુ મકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગ ને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથે નો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરિયાના વરાડે પડતા વગર વહેવાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્કો પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોઈપણ કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરાર ની તારીખ થી વેચા આપનાર મજકુર યુનિટ કોઈપણ ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબ કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખત ના કરાર થી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કો ને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરાર માં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન ની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન ૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનાર ને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખત માં જણાવેલ જોગવાઈઓ નો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન ૩૦ માં તેની સહિમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારું વેચાણ લેનારને દિન ૧૫ ની લેખિત નોટીસ

આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગે નુ વેચાણ લેનાર ની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમ ના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વ્યાજે તેમજ વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

- (૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટ ના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જો કોઈ લેખિત કે મૌખિક કરાર, એલોટમેન્ટ કે પત્રવ્યવહાર, સમજૂતિ વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.
- (૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.
- (૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.
- (૨૨) જો બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારો બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં. અને તેનો અમલ જારી રહેશે.
- (૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટના કાર્પેટ એરીયા તથા પ્લોટ મુજબ વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના કાર્પેટ એરીયા તથા પ્લોટ મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
- (૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે

કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો દસ્તાવેજો કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સમક્ષ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સમક્ષ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલી ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સમક્ષ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતના બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી થી તેમજ ઇમેઇલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર:

નામ : રામેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢી

સરનામું : સર્વે નં. ૪૪૮/૧, ગામ. સીંગરવા, તા. દસ્ક્રોઈ, જી. અમદાવાદ

વેચાણ લેનાર :

નામ :

સરનામું :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના

નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

- (૨૯) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
- (૩૦) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ માટે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
- (૩૧) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.
- (૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ સીગરવા ની સીમના સર્વે નં.૪૪૯/૧/૦૦૨ (જુના સર્વે નં.૮૨) ની ૩૮૬૦ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮ (સીગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૪૫ ના સબપ્લોટ નં.૧ ની ૨૩૧૬ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન તથા તેનાં ખુંટયારની વિગત.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

- મકાનને પર્સનલ કંપાઉન્ડ વોલ
- કોર્પોરેશનનો ૬૦ ફુટનો રોડ
- પાણી માટે સોસાયટીનો સ્વતંત્ર બોર

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ સીગરવા ની સીમના સર્વે નં.૪૪૮/૧/૦૦૨ (જુના સર્વે નં.૮૨) ની ૩૮૬૦ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮ (સીગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૪૫ ના સબપ્લોટ નં.૧ ની ૨૩૧૬ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન માં આવેલ “ કેદાર બંગ્લોઝ” નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત ની વિગત :-

બ્લોક નં:-

બંગ્લોઝ નંબર :-

પ્લોટ એરીયા :-

વ.વ પ્લોટ એરીયા :-

કાર્પેટ કોવરેજ :-

બાલ્કની/વરંડા એરીયા :-

ઓપન ટેરેસ એરીયા :-

:: ખુંટચારની વિગત ::

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફિકેશન

- બાંધકામ : લોડ બેરીંગ સ્ટ્રક્ચર, બહાર ડબલકોટ પ્લાસ્ટર, અંદર સીગલ માલા પ્લાસ્ટર, બહારની દિવાલે સેમી એક્રેલીક કલર તથા અંદર લાપી કરી આપવામાં આવશે.
- ફ્લોરીંગ : બધા રૂમ તથા કિચનમાં વિટીફાઈડ સીરામીક ટાઈલ્સ આપવામાં આવશે.
- ટોઇલેટ : W.C માં ૩ ફુટ સુધી તથા બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.
- રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ અને એસ.એસ.સીન્ક સાથે તેના ઉપર લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ આપવામાં આવશે.
- દરવાજા : મેઈન ડોર ચેનલ ફ્રેમ તથા ડેકોરેટીવ ફ્લશ ડોર અંદરનીબારી એલ્યુમીનીયમ ફુલ્લી ગ્લાસ, દરવાજાની લોખંડની ઓગલ ફ્રેમો તથા બાકીના દરવાજા ફ્લશડોર તથા ઓઈલ પેઈન્ટ સાથે આપવામાં આવશે.

ઇલેક્ટ્રીકફિકેશન: જરૂરીયાત પોઈન્ટ સીગલ ફેઈઝ કોપરક્ન્સીલ્ડ વાયરીંગ આપવામાં આવશે તથા મીટર કનેક્શન યુ.જી.વી.સી.એલ ના નિયમો અનુસાર આપવામાં આવશે.

ટાંકી : દરેક મકાનની અંદર અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી આપવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ ના રોજ કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેરો વિગેરેને તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

((૨૩))

આજરોજ તા માહે સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

રામેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની લાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા લાગીદાર

()

સાક્ષીની સહી

સાક્ષીની સહી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

રામેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

બીજીતરફવાળા/ વેચાણ લેનાર

.....