બાનાખતનો કરાર

(કબજા સીવાય)

<u>એકતરફવાળા</u> :- સિધ્ધી ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

વેચાણ આપનાર   રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- બી-૪૦૩, એરીસ હાઈટસ, વૃંદાવન પાર્ટી પ્લોટની પાછળ, સુર્યમ ફલોરા પાસે, અમદાવાદનાં.

PAN NO. ADMFS 4013N

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર .....

ઉમેશકુમાર વલ્લભભાઈ પટેલ(કકાણી)

(ADHAR CARD NO. 3449 0927 3124)

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલનાં તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ મુખત્યારો તથા અન્ય તમામ હક્કદારોનો સમાવેશ થાય છે."

Scanned with CamScanner

<u>બીજાતરફવાળા:-</u> ....

વેચાણ લેનાર PAN No..................

(ADHAR CARD NO. ....)

ઉ.વ.આ.પુખ્ત ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર/ઘરકામ, રહે. ...., અમદાવાદનાં.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં બીજાતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજાતરફવાળા એલોટીનો તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) તાલુકા વટવાનાં ગામ મોજે **વસ્ત્રાલના** ખાતા નં. ૧૫૩૭ નાં **સર્વે નં.૧૧૫૮/૧** હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૩-૧૦ ને રૂ.૭.૩૬ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧** ની ૩૯૮૬ ચો.મી. રહેણાંકનાં તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટેની એમ કુલ મળીને **૪૯૮૬ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન સર્વે નં.૧૧૫૮/૧ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૩-૧૦ ને રૂ.૭.૩૬ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧ ની ૪૯૮૬ ચો.મી. જમીન રહેણાકનાં હેતુ માટે જમીન માલીકોએ અરજી કરેલ જેના આધારે જીલ્લા કલેકટરની કચેરીનાં હુકમ નં. સીબી/સીટીસી/એન.એ./એસ.આર.૭૮૧/૨૦૧૨ તા.૦૯/૧૦૨૦૧૨ થી રહેણાક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૬૭૨૭ થી તા.૦૩/૦૧/૨૦૧૩ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૧૧૫૮/૧ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૩-૧૦ ને રૂ.૭.૩૬ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં

Scanned with CamScanner

બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧ ની ૪૯૮૯ ચો.મી. જમીન રહેણાકનાં હેતુ માટે જમીન પૈકી ૧૦૦૦ ચો.મી. જમીન વાણીજયનાં હેતુ માટે જમીન માલીકોએ અરજી કરેલ જેના આધારે જીલ્લા કલેકટરની કચેરીનાં હુકમ નં. એન.એ./પુ-૨/કલમ-૬૫-એ/વસ્ત્રાલ/કેસ નં.૪૯૪/૨૦૧૭ તા. ૦૮/૦૬/૨૦૧૭ થી વાણીજય હેતુ માટે રીવાઈઝડ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન સર્વે નં.૧૧૫૮/૧ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૩-૧૦ ને રૂ.૭.૩૬ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧ ની ૩૯૮૯ ચો.મી. રહેણાંકનાં તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટેની એમ કુલ મળીને ૪૯૮૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતી થયેલ જમીનનાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબના માલિક જીગર પરસોત્તમભાઈ પટેલ પાસેથી સિધ્ધી ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા.૨૦/૧૧/૨૦૧૭ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ અને સદરહુ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૦/૧૧/૨૦૧૭ નાં રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૯૦૯૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરેલ છે. હાલમાં અમો વેચાણ આપનારનાં માલીકી કબજા ભોગવટામાં સર્વે નં.૧૧૫૮/૧ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૩-૧૦ ને રૂ.૭.૩૬ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧ ની ૩૯૮૯ ચો.મી. રહેણાંકનાં તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટેની એમ કુલ મળીને ૪૯૮૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન આવેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"મારૂતી સ્કાય"** નામની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીનાં બ્લોક- એ, બી, સી, ડી, ઈ નાં રહેણાંક તથા વાણિજયનાં નકશા તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૧૮ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે(જેને હવે પછી **"મંજુર થયેલ પ્લાન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં વાણીજયનું તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા માટેની બ્લોક- એ+બી ની રજાચિઠ્ઠી નં. 00202/011217/A0160/R0/MI તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૮ નાં રોજ તથા રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા માટેની બ્લોક- સી ની રજાચિઠ્ઠી નં. 00203/011217 /A0161/R0/MI તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૮ નાં રોજ તથા બ્લોક- ડી ની રજાચિઠ્ઠી નં.

Scanned with CamScanner

00204/011217/A0162/R0/M1 તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ તથા તે મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર વાણિજય તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા માટેની બ્લોક- ઈ ની રજાચિઠ્ઠી નં. 00206/011217 /A0163/R0/M1 તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર માટે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.**

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં ૪ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે જે સયુક્ત બ્લોક-એ+બી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં વાણીજય લાયક ૧૩ યુનીટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૭૦ યુનીટ, બ્લોક-સી માં ગ્રાઉન્ડ ઉપર પાર્કિંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર રહેણાંક લાયક ૧૧૨ યુનીટ, તે મુજબ બ્લોક-ડી માં ગ્રાઉન્ડ ઉપર પાર્કિંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર રહેણાંક લાયક ૨૮ યુનીટથી, તથા બ્લોક- ઈ નાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર માં વાણીજય લાયક ૧૯ યુનીટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૪૪ યુનીટ આવેલ છે આમ ૪ બિલ્ડીંગમાં રહેણાંક લાયક ૨૫૪ અને વાણિજય લાયક ૩૨ એમ કુલ મળીને ૨૮૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

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

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા કોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના **બ્લોક - ...... નાં .... ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં....... ની .... ચો.મી.** ની બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહિતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર યુનિટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનિટ તેમજ મજકુર યુનિટ પૈકી વરાડે પડતી

Scanned with CamScanner

વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. નાં હક્કો સહિત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશીષ્ટ-૨** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મીલકત બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

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

- મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુકત રીતે **"મજકુર મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના **પરિશીષ્ટ-એ** માં દર્શાવેલ છે.

- મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં 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) બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફીકેશન, ડિઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ <u>મે. મયંક વી. વિરડીયા</u> દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના ટાઈટલ ડીલ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ **(મજકુર એકટ)** તથા ધ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ **(મજકુર રૂલ્સ)** મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ

Scanned with CamScanner

કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનુ રહેશે.

(જે) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તનો નોંધણી નં. (Acknowledgement No. PR/AHMEDABAD /AHMADABAD CITY/AHMEDABAD TPO/ ..../.............) તા. ....../...../૨૦૧૮ ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

(કે) બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ................./-અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાના પેટે 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 બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલી માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂ................./-અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતો એ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો</u> :-

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક-એ+બી (મજકુર બિલ્ડીંગ) માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં વાણીજ્ય લાયક ૧૩ યુનીટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૭૦ યુનીટ, બ્લોક-સી માં ગ્રાઉન્ડ ઉપર પાર્કિંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર રહેણાંક લાયક ૧૧૨ યુનીટ, તે મુજબ બ્લોક-ડી માં ગ્રાઉન્ડ ઉપર પાર્કિંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર રહેણાંક લાયક ૨૮ યુનીટથી, તથા બ્લોક- ઈ નાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર માં વાણીજ્ય લાયક ૧૯ યુનીટ તથા

Scanned with CamScanner

ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૪૪ યુનીટ આવેલ છે આમ ૪ બિલ્ડીંગમાં **ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર** રહેણાંક લાયક ૨૫૪ અને **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર** વાણિજ્ય લાયક ૩૨ એમ કુલ મળીને ૨૮૬ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનારે કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહિતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતિથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ પૈકી **બ્લોક નં.** ..... ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... નાં .... **ચો.મી.** કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામની કિંમત તેમજ યુનીટનાં .... **ચો.મી.** બાલ્કની એરીયા તેમજ વોશ એરીયાની કિંમત મળી કુલ .... **ચો.મી.** કારપેટ એરીયાની કિંમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા .... ચો.મી. જમીનની કિંમત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ નાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળીને કુલ્લ કિંમત **રૂ.............../-અંકે રૂપિયા** .... પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી આજદીન સુધીમાં બીજાતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં 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 કેલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાનાં રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા
રૂ.				
રૂ.				

બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી

બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી

Scanned with CamScanner

(૧-સી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં દસ્તાવેજ પહેલા ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કિંમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયનાં તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરા, તેમજ ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

(૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે. સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવાપાત્ર સુધારા વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ 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 ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતા ૧૨%(બાર ટકા) વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ

Scanned with CamScanner

લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારનાં 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 પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમા 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 મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવેતો તે તમામનં પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

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

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી 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 ૧૩૪૯૨.૨૦ ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન(જી.ડી.સી.આર.) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફ.આઈ.આઈ. અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી ૧૧૪૪૫.૮૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર

Scanned with CamScanner

કરેલ છે અને જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફ.એસ.આઈ. ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારનાં હકકો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચિત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનાર 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 જયેલ વિલંબથી જયા સુધી કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨%(બાર) મુજબ વ્યાજ ચુકવવામુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકી ની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક ૧૨%(બાર) મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનુ રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્રારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારની ચુકવવાપાત્ર વરાડે રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર 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 લેવાનાં હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્રારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે રાપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્રારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી શકે તો નોટીસની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

Scanned with CamScanner

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે પૈકી ૧૦%(દસ) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટીઝ જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ ...../..../૨૦૧.... (જે તે બ્લોક ની સુચિત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સિવાયનાં 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 જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારનાં 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, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,

- કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ 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,

Scanned with CamScanner

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ 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 કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેતી છે તેવી બન્ને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂનાં જત્રવરીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી 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 લેખિત જાણ કરી આપી શકશે.

(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 કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડમ્નીટી 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 છતા વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

Scanned with CamScanner

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

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની 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 નહી.

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

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી માટે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથી મળી કોઈ એસોસીએશન 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 માટે જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા માટે 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 મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

Scanned with CamScanner

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકક અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવેલા ડિપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

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

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે મજકુર સોસાયટ/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા 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 ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના ધોરણે વરાડે પડતી અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતા જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ

Scanned with CamScanner

સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) <u>વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને એ રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ માટે જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

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 મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા માટે વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકસાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

Scanned with CamScanner

૧૩.૮ મજકુર યુનીટનુ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટ ફાળાની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહિતનાં હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાનં સંદભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજનાનાં અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકસાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત કે અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્યભાગને નુકસાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકુતીને નુકસાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે

Scanned with CamScanner

મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજુકર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ ને અગર અન્ય યુનીટોને નુકસાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકસાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી, બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકસાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી તે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીનાં જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સુચના/સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા કરાવવાનાં નથી. તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકસાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનુ નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"માફતી રુકાય"** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાનં વીમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતા જો તેવુ કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે સફાઈ કામદારો રાખ ખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પંરતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડિપોઝીટની

Scanned with CamScanner

રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાનાં રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નીતિનિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નીતિનિયમોમાં સર્વસમંતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતદ વખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થિતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાની મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારની સ્થાનીક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો જેમાં જમા કરાવવાની

Scanned with CamScanner

રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વગર પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં આ બાનાખત કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જ્યાં સુધી આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦(ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા માટે વેચાણ લેનારે દિન-૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબનાં કસુરનાં કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમનાં ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

Scanned with CamScanner

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહાર માટે બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌલિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોય રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબનાં સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતનાં માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો રાજય/કેન્દ્ર સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનુ 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 બન્ને પક્ષકારો ને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયામાં વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શારતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા માટે જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની

Scanned with CamScanner

જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બન્ને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંન્ને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદનાં કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખત કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્ની એ સહીમતા કરવાનાં રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતનાં કરારનો અમલ થયેલ ગણવાનો રહેશે.

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

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

વેચાણ આપનાર :

નામ	: સિધ્ધી ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
સરનામુ	: બી-૪૦૩, એરીસ હાઈટ્સ, વૃંદાવન પાર્ટી પ્લોટની પાછળ, સુર્યમ ફલોરા પાસે, અમદાવાદનાં.
ઈ મેઈલ	: marutisky2017@gmail.com

વેચાણ લેનાર :

નામ	:
સરનામુ	:
ઈ મેઈલ	:

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં 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

Scanned with CamScanner

પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા સયુકત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતનાં કરારમાં તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તો વ્યકિતનાં 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 બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનુ રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનુ ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જીલ્લા રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) તાલુકા વટવાનાં ગામ મોજે વસ્ત્રાલના ખાતા નં. ૧૫૩૭ નાં સર્વે નં.૧૧૫૮/૧ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૩-૧૦ ને રૂ.૩.૩૬ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧ ની ૩૯૮૯ ચો.મી. રહેણાંકમાં તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટેની એમ કુલ

મળીને ૪૯૮૯ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીનનાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :- લાગુ ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ
પશ્ચિમે:- લાગુ આર્થીક નબળા વર્ગના મકાન
ઉત્તરે :- લાગુ સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૨ તથા આર્થીક નબળા વર્ગના મકાન
દક્ષિણે :- લાગુ ૧૫ મીટર ટી.પી. રોડ

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

- કોમન ગેટ અને સીક્યુરીટી કેબીન સાથે
- લીફ્ટ તથા પ્રેસર પંપ સીસ્ટમ
- કોમન બોરવેલ તથા કોમન અંડર ગ્રાઉન્ડ અને દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી
- સી.સી.ટી.વી. કેમેરા
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા તથા સ્વતંત્ર વોટર મીટર સાથે
- આકર્ષક કોમન પ્લોટ

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) તાલુકા વટવાનાં ગામ મોજે **વસ્ત્રાલના** ખાતા નં. ૧૫૩૭ નાં **સર્વે નં.૧૧૫૮/૧** હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૩-૧૦ ને રૂ.૭.૩૯ પૈસાના આકારવાળી જમીનનાં બદલે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૩ ના **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨** નાં **સબ પ્લોટ નં. ૧૫૨/૨/૧** ની ૩૯૮૯ ચો.મી. રહેણાંકનાં તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટેની એમ કુલ મળીને **૪૯૮૯ ચો.મી.** બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"મારૂતી સ્કાય"** નામની યોજનાના **બ્લોક "...."** નાં નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક તથા વાણિજય યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતનાં ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર :-

ફલેટ નંબર :-

ફલોર :-

Scanned with CamScanner

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :- .... ચો.મી.

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો :- .... ચો.મી.

-: ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વે :- લાગુ

પશ્ચિમે :- લાગુ

ઉત્તરે :- લાગુ

દક્ષિણે :- લાગુ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટનાં ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેસીફીકેશન

ફલોરીંગ	:- વીટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક
બારી અને દરવાજા	:- ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારી ફુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેકશન ફ્રેમ સાથે.
પ્લાસ્ટર	:- બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક વોટરપ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી

Scanned with CamScanner

કીચન :- વીટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ, ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીન્ક સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ

બાથરૂમ, શૌચાલય :- લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.

વીજળીકરણ :- સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કીટેકટના પ્લાન મુજબ.

લીફટ :- સારી કવોલીટીની લીફટ

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુદ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતનાં દબદબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને, શહેર અમદાવાદમાં આજ રોજ કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજ તા..... મી માહે ...... સને ....નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે..................................મતુ અત્રે..................................શાખ

<u>વેચાણ આપનાર</u> :-

સિધ્ધી ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર....

....

(ઉમેશકુમાર વલ્લભભાઈ પટેલ(કક્ષણી))

....

(સાક્ષી નં.૧)

....

(સાક્ષી નં.૨)

Scanned with CamScanner

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

<u>વેચાણ આપનાર</u> :-
સિધ્ધી ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર....

....
(ઉમેશકુમાર વલ્લભભાઈ પટેલ(કકાણી))

<u>વેચાણ લેનાર</u> :-

....
(..)

Scanned with CamScanner