**<u>બાનાખત</u>**

**<u>એકતરફ વાળા (વેંચાણ આપનાર) ::–</u>**

**<u>મે. ઝીલ ડેવલોપર્સ જુનાગઢ નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો</u>**

**(૧)**

**શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર,** ઉ.વર્ષ–પર આશરે, ધંધો–વેપાર, રહે. જુનાગઢ, ઠે. ૪૦ર/માર્વેલ એપાર્ટમેન્ટ બંસીધર સોસાયટી, તાલુકો–જુનાગઢ, જીલ્લો–જુનાગઢ.

**(ર)**

**શ્રી નારણભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર,** ઉ.વર્ષ–૪૯ આશરે, ધંધો–વેપાર, રહે. જુનાગઢ, ઠે. બી/૭૦ રાધાકૃષ્ણ નગર સોસાયટી મોતીબાગ પાસે, તાલુકો–જુનાગઢ, જીલ્લો–જુનાગઢ.

**(૩)**

**શ્રી કશ્યપ નારણભાઈ ડાંગર,** ઉ.વર્ષ–ર૧ આશરે, ધંધો–વેપાર, રહે. જુનાગઢ, ઠે. બ્લોક નંબર–બી/૭૦ રાધાકૃષ્ણ નગર વંથલી રોડ, તાલુકો–જુનાગઢ, જીલ્લો–જુનાગઢ.

**(૪)**

**શ્રી મેરૂભાઈ પરબતભાઈ ડાંગર,** ઉ.વર્ષ–ર૦ આશરે, ધંધો–વેપાર, રહે. જુનાગઢ, ઠે. ૪૦ર/માર્વેલ એપાર્ટમેન્ટ બંસીધર સોસાયટી, તાલુકો–જુનાગઢ, જીલ્લો–જુનાગઢ.

***<u>ઉપરોકત ક્રમ નં. ૧ જાતે તથા ર થી ૪ ના કાયદેસરના કુલમુખત્યાર દરજજે</u>***

જેઓને હવે પછી આ બાનાખત દસ્તાવેજમાં **"અમો"** "એકતરફવાળા" અગર "વેંચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેંચાણ આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**<u>બીજી તરફવાળા(વેચાણ રાખનાર)</u> :–**

**(૧)**

**શ્રી ..............................................,** ઉ.વર્ષ–....... આશરે, ધંધો–.........., રહે. .............................................,

**(૧)**

**શ્રી ..............................................,** ઉ.વર્ષ–....... આશરે, ધંધો–.........., રહે. .............................................,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "તમો" "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે , જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**<u>જત</u>**

(એ)

ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં

આવેલ ટીંબાવાડીના ગામના રેવન્યુ સીમતળ સર્વે નંબર–૬૦/પૈકી ૫ ની જમીન હે.આરે. ૧–૯૪–૨૫ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખેતીની શ્રી ભોવાનભાઈ વશરામભાઈ પબાણી ની માલીકીની અને કબ્જા ભોગવટાની આવેલ હતી. ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૬૦/પૈકી ૫ ની જમીન હે.આરે. ૧–૯૪–૨૫ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન માંથી ઉતર તરફના ભાગ જમીન હે.આરે. ૦–૯૫–૬૦ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તેના માલીક શ્રી ભોવાનભાઈ વશરામભાઈ પબાણી પાસેથી જુનાગઢ સબ રજી. કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૫૮૬ તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજથી શ્રી જયંતીલાલ અંબાવીભાઈ હિરાણી એ વેંચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર–૧૬૧૮૧ તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૧૧ રોજથી થયેલ છે. અને તેઓના સ્વતંત્ર નામે ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે ખેડખાતા નંબર–૬૨૩૩ થી ખેડખાતુ ચાલે છે.

(બી)

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૬૦/પૈકી ૫/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦–૯૫–૬૦ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન શ્રી જયંતીલાલ અંબાવીભાઈ હિરાણી એ રહેણાંકના હેતુમાટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે તેનો ધોરણસરનો લે–આઉટ પ્લાન તૈયાર કરાવી શ્રી કલેકટર સાહેબશ્રી જુનાગઢ, કલેકટર કચેરી જૂનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા તે અંગેનો ધોરણસર તુમાર ચાલી જતા છેવટમાં શ્રી કલેકટર સાહેબશ્રી જુનાગઢ, કલેકટર કચેરી જૂનાગઢના બીનખેતી હુકમ નંબર–લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૮૪/૨૦૧૦–૨૦૧૧ તારીખ ૧૪/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજથી સદરહું જમીન રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતીમા ફેરવી આપી સાથે રજુ રાખેલ જમીનનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામા આવેલ છે. જે બીનખેતી થયેલ સમગ્ર જમીન હાલ **'શ્રીરામ રેસીડેન્સી'** ના નામે ઓળખાય છે. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રક નોંધ નંબર–૧૬૮૨૨ તારીખ ૧૬/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજથી થયેલ છે.

(સી)

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર–૧** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૩૭.૯૩** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૨** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૧૩.૬૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૩ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૯.**૩૦ આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૪ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૮.૯૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૫** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૮.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૬ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૮.૧૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૭ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૫.**૩૪ આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૮ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.**૭૬ આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૯ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૧૦ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૧** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૨** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૩** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૧૩.૬૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૪** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૩૦.૫૫** આશરે મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૧૩૭૩.૫૮** આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીન તેના માલીક શ્રી જયંતીલાલ અંબાવીભાઈ હિરાણી ના કુલમુખત્યાર શ્રી અશોકભાઈ દેવશીભાઈ રામાણી પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૯૧૯ તારીખ ૩૦/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજથી મે. શ્રી સિધ્ધેશ્વર ડેવલપર્સ, જુનાગઢ નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી ગોપાલભાઈ પરબતભાઈ ભાટીયા (૨) શ્રી દિવ્યાંગભાઈ જમનભાઈ ત્રાંબડીયા (૩) શ્રી વિમલભાઈ ભુપતભાઈ દોમડીયા (૪) શ્રી સુકેશભાઈ કાંતીલાલ ટીલવા (૫) શ્રી અશ્વીનભાઈ ત્રિકમભાઈ સુરાણી (૬) શ્રી રસીકભાઈ હરદાસભાઈ પરસાણીયા (૭) શ્રી ધવલભાઈ મનસુખભાઈ પટેલીયા (૮) શ્રી કલ્પેશભાઈ મોહનભાઈ પટેલ (એચ.યુ.એફ. ના કર્તા) એ અઘાટ વેંચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ ટીંબાવાડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રકે નોંધ નંબર–૧૬૮૨૨ તારીખ ૧૬/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજથી થયેલ છે.

(ડી)

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર–૧** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૩૭.૯૩** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૨** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૧૩.૬૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૩ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૯.**૩૦ આશરે તથા **પ્લોટ નંબર**–૪ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૮.૯૦** આશરે તથ

ા **પ્લોટ નંબર–૫** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૮.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૬** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૮.૧૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૭** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૫.૩૪** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૮** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૭૬** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૯** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથ ા **પ્લોટ નંબર–૧૦** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૧** ની ખુલ્લી જમીન **ચો. મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૨** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૮૭.૫૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૩** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૧૩.૬૦** આશરે તથા **પ્લોટ નંબર–૧૪** ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી. ૧૩૦.૫૫** આશરે મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૧૩૭૩.૫૮** આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીન તેના માલીક (૧) શ્રી ગોપાલભાઈ પરબતભાઈ ભાટીયા (૨) શ્રી દિવ્યાંગભાઈ જમનભાઈ ત્રાંબડીયા (૩) શ્રી વિમલભાઈ ભુપતભ ાઈ દોમડીયા (૪) શ્રી સુકેશભાઈ કાંતીલાલ ટીલવા (૫) શ્રી અશ્વીનભાઈ ત્રિકમભાઈ સુરાણી (૬) શ્રી રસીક ભાઈ હરદાસભાઈ પરસાણીયા (૭) શ્રી ધવલભાઈ મનસુખભાઈ પટેલીયા (૮) શ્રી કલ્પેશભાઈ મોહનભાઈ પટેલ (એચ.યુ.એફ. ના કર્તા) પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૨૮ ૯૨ તારીખ ૨૪/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજથી અમો એકતરફવાળા એ અઘાટ વેંચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ ટીબાવ ડીના રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકકપત્રકે નોંધ નંબર–૨૪૦૯૫ તારીખ ૦૯/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી થયેલ છે.

(ઈ)

ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૧૪ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૧૩૭૩.૫૮ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળ ી રહેણાંકના હેતુમાટે બ્લોક/ફલેટનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન સાથે કમિશ્નર સાહેબશ્રી, જુનાગઢનાએ તેમના ત ારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજની વિકાસ પરવાનગી/રજા ચિઠ્ઠી નંબર–જે.એમ.સી./બી.પી./રહેણાંક/૪૮૫/ ૨૦૧૭ થી પાસ કરવામાં આવેલ છે.

(એફ)

સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન મા એક તરફવાળાએ પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ડેવલોપ કરેલી છે અને તેમા "વિશ્વાસ" ના નામના પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમા સદરહુ પ્રોજેકટ એ રીતે સંબો ધવામા આવે છે) સદરહુ પ્રોજેકટમાં વિશ્વાસ પ્રોજેકટમાં બેઈજમેઈન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકેન્ડ ફલ ોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર, તથા ફીફથ ફલોરમા ૬૦ રહેણાંક યુનીટોનુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નક લ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની નકલ આ સાથે **એનેક્ષ્ચર–એ** થી જોડેલી છે.

**(જી)**

સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમા બાંધવામા "વિશ્વાસ" નામના પ્રોજેકટના બાધકામનો વપરાશ કરવા અં ગે કમિશ્નરશ્રી, જુનાગઢનાએ તેમના તારીખ ...................... રોજ હુકમ નંબર – ............... ..........થી બી.યુ. (બિલ્ડીગ યુઝ) પરમીશન આપેલી છે.

**(એચ)**

સદરહુ "વિશ્વાસ" પ્રોજેકટની નોધણી અમો એકતરફવાળાએ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવ લપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમા સદરહુ એકટ તરીકે વર્ણાવેલ છે) અને ગુજરાત રીઅલ એ સ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (ને હવે પછી આ લેખમા સદરહુ રૂલ્સ તરીકે વ ર્ણાવેલ છે) મુજબ ઓનલાઈન એપ્લીકેશન કરેલ છે.જેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર – ....................... .છે.

**(આઈ)**

આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફ વાળાએ વિશ્વાસ પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલુ છે.આ મ તે "વિશ્વાસ" પ્રોજેકટમા .......... ફલોર આવેલ ફલેટ/બ્લોક નંબર – .................. ની આસરે .....................ચોરસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત વેચાણ આપવા નુ નકકી કરેલુ છે.ઉપર વર્ણાવેલ ફલેટ/બ્લોક ની મિલ્કતે હવે પછી આ બાનાખતમા સદરહુ મિલ્કત એ રીતે સં

બોધવામા આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન પરિશિષ્ટ–ર માં કરવામા આવેલુછે. સદરહુ ફલેટ/બ્લોકની કાર પેટ એરીયા રીએલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાએલી બીજીતર ફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે. આ યુનિટ અને માર્જીનની જગ્યાએ આ સાથેના ફ લોર પ્લાનમા લાલ રંગની હદથી **એનેક્ષ્ચર–બી** થી બતાવેલ છે.

| ક્રમ | ફલોર | ફલેટ/બ્લોક નંબર | કાર્પેટ એરીયા(ચો.મીટર) | પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા(ચો.મીટર) |
|---|---|---|---|---|
| ૧. | | | | |

**(જે)**

આ બાનાખતની નોધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી,જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર શર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોને જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અનેતમોને તે તમામ થી સંતોષ છે અને સદરહુ વિશ્વાસ પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા ઓમો એકતરફવાળા સામે તમો બિજીતરફવાળાને કોય વાધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

**(કે)**

સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર માં વર્ણાવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારુ તમો બિજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળા નો સંર્પક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફલેટ/બ્લોક ની મિલ્કત અમો એકતરફવાળા એ તમો બિજીતરફવા ળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલુ છે, જે અંગે આપણે પક્ષકાર આ બાનાખત કરીએ છીએ,અને આપ ણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોધ કરીએ છીએ.

## <u>શરતો અને સમજુતીઓ</u>

(૧) **<u>બાનાખતની શરતો – સમજુતીઓનુ વિગત વાર વર્ણન</u>** :–

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે અને તેમા તેઓ સંપતી આપે છે.

પ્રોજેક્ટ નું બાંધકામ

પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટ ના બાંધકામ અંગે ની ઠરાવેલી વિગતો (એફ. એસ. આઇ.) એલોટી એ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત થયેલ, તથા સક્ષમ અધિકારીઓએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે આઉટ પ્લાન વિગેરે.... નો એલોટી એ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા અલોટી કબુલ કરે છે કે સૂચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ. એસ. આઇ. ની માલિકી પ્રમોટર ની રહેશે.

**(૨) <u>યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગતઃ–</u>**

(૨.૧)

વિશ્વાસ પ્રોજેકટમાં ............ફલોર આવેલ ફલેટ/બ્લોક નંબર–.......ની આશરે ........ચો રસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત (જેના હવે પછી આ લેખમા સદરહુ પ્રોજેકટ એ રીતે સંબોધવામા આવે છે) વેચાણ આપનાર પાસે થી વેચાણ લેવાનુ વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે, આ વિ શ્વાસ સ્કીમનુ બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામા આવેલુ છે આ યુનિટ અને માર્જીનની જગ્યાએ આ સાથેના ફલોર પ્લાનમા લાલ રંગની હદથી **એનેક્ષ્ચર–બી** થી બતાવેલ છે.

(૨.૨)

આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કીમત કુલ રૂ/................./– અંકે રૂપીયા ........................પુરા નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કીમતે અમારી પાસેથ ી તે સખરહુ તે મિલ્કત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ કીમત બંને પક્ષકારો ને કબુલ, મંજુર છે. આ ક ીમતમા ફલેટ/બ્લોકની કાર્પેટ એરીયા મિલ્કત સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વેહંચાયેલા વ રાડે પડતા વપરાશી હકકોની સ્કીમનો સમાવેશ થય જાય છે સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વ ર્ણન પરિશિષ્ટ–૩ કરવામા આવેલુ છે.

(૨.૩)

આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રૂ/. ............ અંકે રૂપી યા ......... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

| ક્રમ | રકમ | બેંકનુ નામ તથા શાખા | ચેક/ડી.ડી | તારીખ |
|---|---|---|---|---|
| ૧. | | | | |

એ રીતે કુલ રૂ/. ............ અંકે રૂપીયા ......... પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે જે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબ દારી માંથી મુકત કરીએ છીએ આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચા ણ કિમતમાં મજરે આપેલ છે

(૨.૪)

સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગ તે ચુકવવાની છે આ રકમની નીયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

| ક્રમ | રકમ (રૂપીયા) | ચુકવણીની તારીખ |
|---|---|---|
| ૧. | | |
| કુલ રૂપીયા | | |

(૨.૫)

વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતો વખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવામા આવે કે લેવામા આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના ત મામ ટેક્ષ, જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમા મ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬)

સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિમત આપણે પક્ષકારોએનકકી કરેલી છે.પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લો કલ બોડી સરકાર દ્વારા વખતો વખત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામા આવે કે વેચાણ રાખવા દ્વારા એ ડીશ્યનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ/ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં શિવાય) ફેરફારકર વામામ આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામા આવે ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ, વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી સબકારને ચુકવવા દ્વારા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા

છે અને રહેશે સરકારના તેવા નોટીફીકેશન /ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭)

સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તામાં સમયસર રકમ ચુકવવી આપવાની છે. અને રહેશે પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાયતો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા ને ઈન્ટીમેશન/નોટીશ આપ્યેથી દિન–૭(સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮)

બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થતલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે તે આ બાનાખતની મહતવની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે અને તે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કશુર કરશે તો એકતરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯)

આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયલ રકમ એકતરફવાળા કોઈ પણ હેડ નીચે લઈને અડજસ્ટ કરી શકશે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦)

સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા,ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મ.ઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા,ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકાશે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા,ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકાશે.

(૨.૧૦)

સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં ..... ૩ સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ..... થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખ થી વધારાની રકમનુ .... વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને રહેશે પરંતુ કારપેટ એરીયા ...... થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

## (૩) <u>વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :–</u>

(૩.૧)

સદરહુ જમીનમાં બાંધવામા આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા કંપની સોસાયટી કે એસોસીએશન કે તેવી રજીસ્ટર્ડ કે અનરજીસ્ટર્ડ સંસથા ની રચનાકરવામા આવનાર છે.(જેના હવે પછી આ લેખમા મેનેજમેન્ટ બોડી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ છે તેવી સંસથા દ્વારા સ્કીમના પ્રિમાઈસીસના વપરાસ અગે ટ્રાન્સફર અંગે કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતી નીયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે તેવી સંસથાની નોધણી માટે તમો બીજીતરફવાળાએ જયાં–જયાં જરૂર પડે ત્યાં–ત્યાં તમારી સહીઓ – સંમતીઓ આપવાની છે. તેવી સંસથા દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસથામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨)

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કીમત ઉપરાંતમાં મેનેજમેન્ટ બોડી નકકી કરે તે મેઈન્ટેનસ ડીપોઝીટની રકમ ફરજીયાતપણ તમોએ જમા કરાવવાની છે.સદરહ મેઈન્ટેનસ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટની રકમ સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલ્કતના અને મેનેજમેન્ટ બોડીને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનસ ખર્ચ તથા તેને લગતો વધારો થાય તો જે તે સમયે મીલ્કત ઓનર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. વેચાણ ન થયેલ મીલ્કતનો મેઈન્ટેનસ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમો અમો વેન્ડર્સ પાસેથી વસુલ કરવાની નથી.

(૩.૩) આ લેખ ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એકતરફવાળા દ્વારા/ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જો કોઈ પણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામા આવે તો તીવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૪)

સદરહુ મીલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ શરત–૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દ્વારા જાણ થયેલી/નોટીસ આપ્યેથી –૭(સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

## (૪) <u>વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :–</u>

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં બાંધવામા વિશ્વાસ નામના પ્રોજેકટના બાંધકામનો વપરાસ કરવા અંગે કમિશ્નરશ્રી જુનાગઢનાએ તેમના તારીખ .............ના રોજના હુકમ નંબર – ..............થી બી.યુ. (બીલ્ડીગ યુઝ) પરમીશન આપેલી છે. આમ સદરહુ પ્રોજેકટ પૂણ થયેલ છે.

(૪.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસે થી બી. યુ. પરમિશન સર્ટિફિકેટ મળ્યે અને આ કરાર ની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહિના ની અંદર ફ્લેટ નો કબ્જો લેવા લેખિત સૂચના આપશે અને દિવસ ૧૫ ની અંદર કબ્જો સાંભળી લેવા લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટી ને લેખિત કબ્જો સોંપી દેશે.

(૪.૩) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમીયાન જો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારો ને માન્ય રહેશે તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકશે.

## (૫) <u>વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણખર્ચા :–</u>

(૪.૧)

સદરહુ મિલ્કતનવી બાકીની વેચાણ કીમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામા જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયે ૯/ લેખે વ્યાજ ની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ બ્લોક / ફલેટ નો કબજો મેળવી શકશે નહી.

(૫.૨)

જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ,ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે)માસથી વધારનો વિલંબ કરશે તો શરત–૫.૧ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકાર પુવગ્રહ વીના સદરુહ બાનાખત એકતરફી રીતે દૃ કરાવી શકશે.

સદરહ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદૃ કરતા અગાઉ એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળા ને રદૃ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર)ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા અ ા બાનાખત /લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે.અને બીજીતરફ વાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાંથી (લીવીડેટેડ ડેમેજીસ)ના ૫૦% ની રક એકતરફવાળા કામપી શક શે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હી સ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સરદહુ મીલકત અન્યનેવેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દી લ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) <u>અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કેઃ—</u>

(૬.૧)

એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે એન સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નક રજી છે. અને તે પરત્વે વેચાણ આનપનાર સિવાય અન્ય કોનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી . અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનર વેચાણ લેનાને આપીએ છીએ.

(૬.૨)

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ અ ાજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેંક કે પેઢી પાસે થી કોઈપ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદ રહુ પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(૬.૩)

અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મીલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાજૂ નથી. સરદહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટકે કચેરીનો મનાઈ હુમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વાર ા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો ને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪)

અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫)

સદરહુ દુકાન/ઓફીસ બી.યુ.પરમીશનની તારીખ સુધીના તમા પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. યરપછીના (બી.યુ.આવ્યા પછીના) વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતર ફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬)

સરદહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથ ી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સધુી મળેલ નથી કે નીકળેલ ી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણપ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુ કમ નથી.

(૬.૭)

એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના ''એનેક્ષર–સી'' દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮)

બી.યુ.પરમીશન મળયાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મીકલતમાં અગર તો મિલ્કતનાં સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં આવે તો જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળમવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં:–

(એ)

જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાન કાબુની બહારનું હોય.

(બી)

કુદરતી ઘસારો(વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામ)માં અનધિકૃત સુધારા થવાને કાણે થયું હોય.

(સી)

કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય એન સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરીવાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(ડી)

જયારે ત્રાહીતો ધ્વારા બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાહેંધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાહેંધરી અને ખાતરીનું પલાન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાહેંધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પેહલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાહેંધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેસ/વીગના મેઈન્ટેનન્સનીનીચે આવરી લેવાઈ હો તો જો વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગયુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/ મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(ઈ)

જો ખરીદનારે આ કરારની શરત–૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાહેંધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ)

જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/ વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી)

ઈલેકટ્રીક વાયરીગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કરાવવાથી થશે, ફર્નીચરના કામકાજ વખતે ફલોરીગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીગ પાઈપ(કીચન)બાથરૂમમાં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમં ચેઝન કરવામં આવે અને તેના કારણે લીકેજમાં પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેનીજવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ)

ટોઈલેટ, બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલ્લી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જ વાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી)ના કેબલ નાખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલ થી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ)

બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનોફેરફાર કરશે નીહં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હ ોયતો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થય હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થય હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેઝ/ સીપેજ થ ાય. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બા બતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૯)

આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા એન હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(૭) **<u>ખરીદનારાની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :–</u>**

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત ) નિયમિત પણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨)

ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર વાણિજયના હેતુ માટે જ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંકા, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વ્હીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીવર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૭.૩)

સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનારા/ ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહું પ્ર ોજેકટની જમીન અને બિલ્ડીંગમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાન કે સદરહુ બિલ્ડીંગ ના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી ) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ , અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહું પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખર ીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/ એસોસીએશન/ કંપની)ની રચના થાય નહીં , ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચ નારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્ સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈ જ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪)

ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/ એસોસીએશન/ કંપની) ધ્વારા રચનારા નીતી નિયમો અનુસાર તેઓ સદર હુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ બિલ્ડીંગના નીતી નિયમોનું પાલન કરવાનું છે . તમોએ બિલ્ડીંગના કર્મચારીઓ સાથે /મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૭.૫)
ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહું સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર,ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સુચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ, ઉપયોગ તથા ઉપયોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬.)
સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહું મિલ્કતને સારી સ્થિતીમાં જાળવણી કરશે.તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો ) મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતી નિયમો કે બાયોલોઝની વિરુધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી.

(૭.૭)
ખરીદનાર તેમની મિલ્કતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ રહેણાંક, ધાર્મિક કે ઔદ્યોગીક, પાન પાર્લર, ગેરેજ હેતુ માટે કે આજુબાજુની અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ / એનોયન્સ થાય તે રીતે કરી શકાશે નહીં. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એક તરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૭.૮)
ખરીદનારને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાદબારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯)
ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોડીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકાશે.

(૭.૧૦)
તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ ધરતીકંપ વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકશાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલ રકમને નુકશા

ની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી. તેમજ કુદરતી રીતે વાવાઝોડું, ધરતીકંપ કે હોનારતને લીધે બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય કે નાશ પામે તો તેની જવાબદારી એક તરફ વાળાની રહેશે નહીં અને તેમાં તમો બીજી તરફ વાળા સંમત છો.

(૭.૧૧)

બીજી તરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહું જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ, સુવીધા ગટર લાઈન, સાફઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનેન્સ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ –ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ–સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૭.૧૨)

બીજીતરફવાળા જાણ છે કે કોઈપણ બિલ્ડીગમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણીરફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ ધ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારએ કયારેય વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે. હોલ્ડરોને કોઈપણ પ્રકારનો હકક સહેજ પણ આપવામાં આવેલો નથી. આ ધાબુ કોમન મિલ્કત નથી કે કોમન માલીકીનુ નથી કે ગણવાનું નથી અને તેમા તમને કોઈજ હકક આપેલો નથી. આવી સમગ્ર બિલ્ડીંગની ઉપરની ટેરેસની માલીકી માત્ર એક તરફવાળાની છે અને તેમાં તેઓ તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.તેમા એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં મળીનારી એફ.એસ.આઈ.નું બાંધકામ કરી શકાશે, તે ટ્રાન્સફર કરી શકશે, ભાડે આપી શકશે, ધંધો કરી શકશે, રેસ્ટોરન્ટ વિગેરે કરી શકશે, સંદેશા વ્યવહારનું ટાવર મુકી શકશે જાહેરાતના બોર્ડ મુકી શકશે,તથા દીલ ચાહે તે કરી શકશે,ધાબુ જેને પણ વાપરવા આપવામાં આવે કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે તેઓ તથા તેમના કર્મચારીઓ, એજન્ટો, મુલાકાતીઓ વિગેરે લીફટ, સીડી, પાર્કીંગ સ્પેસ, વિગેરે તમામ વાપરી શકશે.

(૭.૧૪)

ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/ મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૫)

આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હે

ઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શ કશે નહીં.

(૭.૧૬)

સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનારા બાયલ ોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહું બિલ્ડીંગ અને સદરહું એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું બિલ્ડીંગમાંના સદરહું મિ લ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદ નાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૭)

સદરહું મિલ્કત કે બિલ્ડીંગ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેકટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે બિલ્ડીંગમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૭.૧૮)

ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહું મિલ્કતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક હિત, કે હિ સ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૯)

તેમજ સદરહું પ્રોજેકટમાં સ્થાનીક સતા મંડળ તરફથી વધારાની એફ.એસ.આઈ. આપવામાં આવે ત ો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ.નું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેકટના ટેરેશ ઉપર વધારાના માળ બાંધવામાં આવે તો તેમાં તમો ખરીદનારાઓએ અથવા મેનેજમેન્ટ બોડીએ અટકાયત કરવાની નથી અને સહકાર આપવાનો છે. તેમજ સદરહુ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અમો એક તરફવાળા અન્ય સ્થળે વાપરી શકીશું અગર તો તેનું ત્રાહી તને કોઈપણ સ્વરૂપે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકીશું. સદરહુ પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થ યા પછી પણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનો અધિકાર એકતરફવાળાનો રહેશે. તેમાં બીજી તરફવાળ ા કે મેનેજમેન્ટ બોડી કોઈ હકક કે દાવો કરી શકશે નહીં.

(૭.૨૦)

મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુ ર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ ટ્રાન્સફર કરી શક શે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુ વિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૨૧)

આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ પ્લાન( ચેન્જ/વેરીએશન/ મોડીફ ીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલ છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ પ લાન ફકત પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુ લેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને /અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણો

સર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને સદરહું પ્રોજેકટ અંગેનું બ્રોશર આપવામાં આવેલુ છે. તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે તે કોઈ લીગલ ડોકયુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/ પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકસ્ચર્સ ફકત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હિસ્સો નથી સાઈટ ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રકશનમાં કે પ્રોજેકટની એમેન્ટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહું પ્રોજેકટના એન્જીનીયર કે આર્કીટેકટ ધ્વારા સુચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે–આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ/સુધારા અને / અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હકકદાર રહેશે, તેમાં ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહું પ્રોજેકટના પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/ સુધારા/ પરિર્વતન (વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા પ્લાનના ફેરફારથી સદરહું મિલ્કતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૨૨)

સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થયેલુ હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકાશે નહીં અને સદરહું પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૨૩)

સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન, સદરહું મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ્સ, મંજુરીઓ, બ્રોશર્સ, લે–આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૪)

વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતો વખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ જુનાગઢ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/ સરકારી વેરાઓ/ ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૫)

સદરહુ મિલ્કતના બુકીંગ/ બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહું મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જુનાગઢ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, અને / અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/ વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/ મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૬)

દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી, ગ્રાહકો, વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહું બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમાં કોઈ બાંધકામ બીજી તરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/ નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૭.૨૭)

સદરહું મિલ્કતનો ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એકતરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી

ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપે તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સ ોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે /મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મ ચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૭.૨૮)

સદરહુ બીલ્ડીંગ કાયમ માટે "વિશ્વાસ" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કે સ્કીમના એલીવેશ નમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અને કરશે નહીં. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈ જગ્યાએ કોઈપણ જાતનું બોર્ડ કે હોડીંગ્સ તમો ખરીદનારઓએ લગાડવાનું નથી.

(૮) **બંધનકર્તા અસરો :–**

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા ઘ્વારા એક તરફ વાળાને થયેથી અને દિન–૧૫(પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા ઘ્વારા દિન–૧૫(પંદર) માં સ હીઓ ના થાય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતાં જો બીજી તરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકી ગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા. ૨૫૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનુ યુનીટનું બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

(૯) **સંપુર્ણ કરાર :–**

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્યર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કર ાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહું મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખીક સમજુતીઓ, અન્ ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) **કરારમાં ફેરફાર :–**

સદરહું બાનાખત/ લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/ સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧)

આ બાનાખત/ લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના મ ાલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકક ો સરદહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પ ક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) **વિભાજન :–**

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/ રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહું કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપ ણ જોગવાઈને /શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહું કરારમાં દર્શાવેલી તે વી જોગવાઈને / શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રે

ગ્યુલેશનો મુજબ રદબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/ કાઢી નાં ખેલી /છેંકી નાંખેલી/ કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ /શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) **નોટીસ :–**

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પો સ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્ર વ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફવાળા– વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબર :

| | | |
|---|---|---|
| નામ | :– | શ્રી ................................................ |
| સરનામુ | :– | ................................................ |
| | | ................................................ |
| મોબાઈલ નંબર :– | | ................................................ |

એકતરફવાળા –વેચાણ આપનારનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબર :–

| | | |
|---|---|---|
| નામ | :– | " ઝીલ ડેવલોપર્સ– જુનાગઢ" |
| સરનામુ | :– | ................................................ |
| | | જુનાગઢ |
| એટેન્શન ટુ | :– | પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર |
| મોબાઈલ નંબર | :– | ................................ |

(૧૪) **સંયુકત ખરીદનાર :–**

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવ ા સારૂની તમામ–ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) **સ્થાનીક કાયદો :–**

સદરહું કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભા રતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરાર જુનાગઢની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬)

અમો શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર તે "ઝીલ ડેવલોપર્સ જુનાગઢ" એ નામની ભાગીદારી પેઢ ીના ભાગીદારને સદરહુ મિલ્કત અંગે સહમાલીકો/ ભાગીદારોએ લખી આપી મુખત્યાર નીમેલા છે. આ જનર લ પાવર ઓફ એટર્ની (કુલ મુખત્યારનામા) હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે આજદિન સુધી અમો સહ માલીકોએ કેન્સલ કે રદ કરેલ નથી કે તેમા આજદિન સુધી કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરેલા નથી કે કરવામાં આવેલા નથી અને આ બાનાખતમાં સહી કરવા સારૂ જમીનમાલીકોએ અમોને સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર આ પેલો છે અને તે આધારે અમોએ અમો જમીનમાલીકોના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે આ બાનાખતમાં અ મારી સહી કરેલી છે.

(૧૭)

આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડયુટી, ર

જીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધ ારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

## પરિશિષ્ટ –૧

ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં સ માવેશ થયેલ ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૬૦/પૈકી ૫/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦–૯૫–૬૦ આ શરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ છે. જે બીનખેતી થયેલ જમીન હાલ **"શ્રીરામ રે સીડેન્સી"** ના નામે ઓળખાય છે. તે જમીનના મંજુર થયેલા લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં બર–૧ થી ૧૪ની કુલ જમીન ચો.મીટર ૧૩૭૩.૫૮ આશરેના ક્ષેત્રફળની જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વેઃ– લાગુ સર્વે નંબર–૬૧/પૈકી ની બીનખેતી જમીન "ત્રિલોક નગર" આવેલ છે તથા સર્વે નંબર–૬૧/ પૈકીની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– લાગુ ૯.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
ઉત્તરે :– લાગુ ૬.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ ૯.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

## પરિશિષ્ટ–૨

ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં સ માવેશ થયેલ ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૬૦/પૈકી ૫/પૈકી ૧ ની જમીન હે.આરે. ૦–૯૫–૬૦ આ શરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ છે. જે બીનખેતી થયેલ જમીન હાલ **"શ્રીરામ રે સીડેન્સી"** ના નામે ઓળખાય છે. તે જમીનના મંજુર થયેલા લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર–૧ થી ૧૪** ની ખુલ્લી જમીન મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૧૩૭૩.૫૮** આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જ મીન ઉપર આવેલ ***"વિશ્વાસ"***નામના પ્રોજેકટમાં .............. ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–...... .......... ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા ચો.ફુટ ............... ના ચો.મી. .................. ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.ફુટ ............... ના ચો.મી. ................. ની બાંધકામ વાળી મિલ્કત. સદરહુ રહેણાં ક મકાનની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા "રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ) એકટ–૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

| ક્રમ | ફલોર | બ્લોક/ફલેટ નં. | કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર) | પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મીટર) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

આ રહેણાંક બ્લોક/ફલેટ નંબર–................. ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે
પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

## પરિશિષ્ટ–૩

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસેલીટીસન વર્ણન )
કોમન એરીયાઃ– બિલ્ડીંગની ફરતે માર્જીન, બિલ્ડીંગ અંદર મુકેલા સીડી, પેસેજ તથા ટોયલેટ બ્લોક, પાર્કીંગ વિગેરે.

ફેસેલીટીસ :–

લીફટ નંગ–૪, જનરેટર સેટ–૧, કોમન પેસેજમાં લાઈટ, બિલ્ડીગના માર્જીનમાં વિઝીટર્સ પાર્કીંગમાં આવેલ લાઈટ, ઓવરહેડ ટેંક, અંડરગ્રાઉન્ડ ટેંક, પાણીની સપ્લાયની મોટર તથા ફાયર સેફટી ઈકવીપમેન્ટ તથા ફીટીંગ.

**<u>એનેક્ષચર–એ</u>**
**<u>ડેવલપમેન્ટ પરમીશન</u>**

**<u>એનેક્ષચર–બી</u>**
**<u>ફલોર પ્લાન</u>**

**<u>એનેક્ષચર–સી</u>**
**<u>ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ</u>**

એ રીતેનું ઉપર મુજબનું આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તમમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, જુનાગઢ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ. ......................... સને.૨૦૧૮ ના રોજ શહેર જુનાગઢ મધ્યે
આજ તારીખ. ...........માહે ............, સને.૨૦૧૮ ના રોજ શહેર જુનાગઢ મધ્યે
એક તરફવાળા –વેચાણ આપનાર તેઓએ પોતપોતાની સહી –અંગુઠો નીચે
સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં
કરેલી છે.

(૧) ...........................

.....................................................
(શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર ની સહી) (૨) ............................
તે જાતે તથા નીચેના ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર
દરજ્જે...
(૧) શ્રી નારણભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર
(૨) શ્રી કશ્યપ નારણભાઈ ડાંગર
(૩) શ્રી મેરૂભાઈ પરબતભાઈ ડાંગર

***<u>–:: રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ (૩૨) એ મુજબનુ પરિશિષ્ટ ::–</u>***

***<u>–:: લખી આપનારા ::–</u>***

———————————————————————————————— (ફોટો)

———————————————

**(શ્રી પરબતભાઈ નાગદાનભાઈ ડાંગર ની સહી)** **અંગુઠાની છાપ**

કે જેઓ ઝીલ ડેવલોપર્સ–જુનાગઢ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા કુલમુખત્યાર દરજ્જે...

---

***–:: લખાવી લેનારા ::–***

———————————————————————————————— (ફોટો)

————————————————

**(શ્રી ની સહી)** **અંગુઠાની છાપ**