

બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા:-

ડેવલપર

એ. વી. બિલ્ડર્સ

PAN : ABBFA5053D

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

કે જેની ઓફીસ ૫, જીનલ બંગ્લોઝ, ફેનીલ એવન્યુની સામે, સત્યમ પ્લાઝાની સામે, નિકોલ અમદાવાદ પિન કોડ નંબર-૩૮૨૩૫૦ ખાતે આવેલી છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર

મેહુલ એમ. પટેલ

AADHAR :-463850968411

જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર ડેવલપર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા:-

જમીન માલીક

(૧) વિલાસબેન અશોકભાઈ પટેલ

PAN : AFSP3091F

AADHAR :-944736412197

(વગર વહેંચાયેલ ૭૦% હિસ્સાનાં માલીક)

(૨) અશોકભાઈ વિનુભાઈ પટેલ

PAN : AEPPP6312M

AADHAR :-536435674936

(વગર વહેંચાયેલ ૩૦% હિસ્સાનાં માલીક)

બંને પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, રહેવાસી ૬, રાજભવન બંગ્લોઝની પાસે, નક્ષત્ર બંગ્લોઝની પાસે, એમ જી. રોડ, નિકોલ અમદાવાદ પિન કોડ નંબર-૩૮૨૩૫૦

જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં

તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

ત્રીજીતરફવાળા:-

.....

વેચાણ લેનાર

PAN :

AADHAR :

પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,

રહેવાસી

જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં ત્રીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નિકોલની સીમનાં સર્વે નંબર-૩૨૮/૨ ની ૮૮૦૨ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૨ માં થવાથી આપવામાં આવેલ ફાળનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની ૫૨૮૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન બીજીતરફવાળાની કુલ સંયુક્ત માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર જમીન જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં તારીખ ૨૮/૧/૧૩ નાં હુકમ ક્રમાંક-ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે/તત્કાલ/કલમ-૬૫/એસ.આર.-૧૦૭/૨૦૧૨ થી બીનખેતીનાં હેતુસારુ રૂપાંતર કરવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર જમીન પૈકીની વ.વ. હિસ્સાની ૭૦% જમીન સહીતની સઘળી જમીન બીજીતરફવાળા અનુક્રમ નંબર-૧ તથા એક શોભનાબેન ઘનશ્યામભાઈ અને રંજનબેન રમેશભાઈએ સંયુક્ત રીતે તારીખ ૨૮/૧/૨૦૧૧ નાં રોજ એક જગદીશભાઈ ઈશ્વરભાઈ, ઘનશ્યામભાઈ ઈશ્વરભાઈ તથા રંજનબેન ઈશ્વરભાઈ પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૩૫૨

તારીખ ૨૮/૧/૨૦૧૧ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તે મુજબની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે અનુક્રમ નંબર-૭૧૭૨ તારીખ ૨૨/૨/૨૦૧૧ નાં રોજથી દાખલ થયેલ છે અને તારીખ ૭/૪/૨૦૧૧ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા અનુક્રમ નંબર-૨ નાંએ મજકુર જમીન પૈકીની સદર શોભનાબેન ધનશ્યામભાઈ અને રંજનબેન રમેશભાઈનાં વ.વ. હિસ્સાની ૩૦% જમીન તારીખ ૨૬/૬/૨૦૧૪ નાં રોજનાં વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નીકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૮૭૮ તારીખ ૨૬/૬/૨૦૧૪ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તે મુજબની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે અનુક્રમ નંબર-૮૮૮૫ તારીખ ૧/૭/૨૦૧૪ નાં રોજ દાખલ થયેલ છે અને તારીખ ૨૫/૮/૨૦૧૪ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર બીજીતરફવાળા જમીન માલીકે સ્ટાર હાઈટ્સ એ નામની રહેણાંકની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન (અ.મ્યુ.કો.) માં રજુ કરેલ અને અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા સદરહુ યોજનાનાં નક્કશા તારીખ ૨/૬/૨૦૧૫ થી મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી મંજૂર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક લાયક બાંધકામ કરવા સારુની રજાચિટ્ટી (કમેન્સમેન્ટ લેટર) તારીખ ૨/૬/૨૦૧૫ નાં રોજ અનુક્રમ નંબર-03961/260215/A3807/R0/M1, 03962/260215/A3808/R0/M1, 03963/260215/A3809/R0/M1, 03964/260215/A3810/R0/M1 તથા 5864/290316/A6161/R0/M1 થી આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી રજાચિટ્ટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને મંજૂર થયેલ પ્લાનની રુઈએ બ્લોક-એ ઉપર સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ ૫૬ યુનીટોનું બાંધકામ જ્યારે બ્લોક-બી, બ્લોક-સી તથા બ્લોક-ડી ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક દરેક બ્લોકનાં ૨૮ યુનીટો મળી કુલ ૮૪ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. આ બાનાખત કરારને આનુષંગીક યુનીટ મુજબનાં જરૂરી લેઆઉટ અને રજાચિટ્ટીની નકલ આ સાથનો એનેક્સર-એ થી સામેલ છે.

(ઈ) ઉપર મુજબનાં મજકુર સ્ટાર હાઈટ્સ યોજનાનો વિકાસ કરવા સારુ બીજીતરફવાળા જમીન માલીકે આ કરારનાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની ડેવલપર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે અને તે મુજબનો ડેવલપમેન્ટનો કરાર તારીખ ૨૧/૦૭/૨૦૧૬ નાં રોજ કરેલ છે અને તે મુજબ એકતરફવાળા ડેવલપરે સદર ડેવલપમેન્ટનાં કરારને આધીન મજકુર જમીન ઉપર સદર સ્ટાર હાઈટ્સ યોજનાનાં વિકાસકાર્યો શરૂ કરેલ છે.

(એફ) એકતરફવાળા દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક—..... તારીખ..... નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર—બી થી સામેલ કરેલ છે.

(જી) અને આ રીતે મજકુર જમીન બીજીતરફવાળા જમીન માલીકીની કુલ સંયુક્ત માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(એચ) અને આ રીતે એકતરફવાળા ડેવલપરે મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાયટ્રીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ 'સ્ટાર હાઈટ્સ' નામની યોજના કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યોજના' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેનાં બ્લોક—..... નાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર—..... ની ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ ચોરસમીટર યાને કે ચોરસફુટની બાલ્કની સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર—સી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ—૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી 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 યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે 'મજકુર મીલકત' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ—૨ માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા

ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વૉશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજિત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(આઈ) ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ આ કરારનાં એકતરફવાળા ડેવલપરે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિટ્ટી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત આર્કિટેક્ટ મે..... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ જરુરી છે તે તમામ માહિતી ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાંથી ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(જે) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા ડેવલપરે અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(કે) ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રુા..... અંકે રુપીયા પુરા એકતરફવાળાને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ એકતરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા ડેવલપરે, બીજીતરફવાળા જમીન માલીકે તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા ડેવલપરે તથા બીજીતરફવાળા જમીન માલીકે આ કરારનાં ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રુા..... અંકે રુપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગિક મજકુર મીલકતવાળા બ્લોક-..... (મજકુર બિલ્ડીંગ) માં એકતરફવાળા ડેવલપર દ્વારા પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળથી સાતમા માળ ઉપર કુલ-..... યુનીટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે ડેવલપર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે ડેવલપરે આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧(એ) એકતરફવાળા ડેવલપરે તથા બીજીતરફવાળા જમીન માલિકે આ કરારનાં ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંકનાં યુનીટ પૈકી,

- બ્લોક-..... નાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ની ચોરસમીટર યાને કે ચોરસવારનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત રૂા..... અંકે રુપીયા પુરા કે જેમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત રૂા..... અંકે રુપીયા પુરાનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે,
- તેમાં આવેલ ચોરસમીટર યાને કે ચોરસવારની બાલ્કનીની કિંમત રૂા..... અંકે રુપીયા પુરા તથા
- મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમત રૂા..... અંકે રુપીયા પુરા મળી કુલ રૂા..... અંકે રુપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી% (.....) રકમ આજદીન સુધીમાં ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા ડેવલપરને પોતાને તેમજ બીજીતરફવાળા જમીન માલિક વતી ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ

સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

રકમ (રૂ.)	તારીખ	ચેક/ડીડી/રેફ.નં	બેંક
			(બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી)
			(બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી)

૧(સી) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા ડેવલપરને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત	
	કુલ વેચાણ અવેજનાં ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીથ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
	કુલ વેચાણ અવેજનાંટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીનાં સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કિંગ થાય તે મુજબનું પૂર્ણ થાય ત્યારે
	કુલ વેચાણ અવેજનાં ટકા રકમ સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
	કુલ વેચાણ અવેજનાં ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટનાં દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
	કુલ વેચાણ અવેજનાં રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહીતનાં ધાબાનું કામ પૂર્ણ થયેથી.
	કુલ વેચાણ અવેજનાં રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરુરીયાનો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%	કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

અથવા

- ૧(સી) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા ડેવલપરને એકસરખા કુલ-..... (.....) માસિક હપ્તેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.
- ૧(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, વેટ, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા ડેવલપરની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.
- ૧(ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જિસમાં કરવાપાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેનાં જરુરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળાએ આ કરારનાં વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની એકતરફવાળા ડેવલપર બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ એકતરફવાળા ડેવલપર 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 યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા ડેવલપરે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નક્કી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં ૧૨% (બાર) ટકાનાં વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ (પીસતાલીસ) સુધીમાં ડેવલપરે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મૂળ

નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જેતે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારનાં ડેવલપરને ચુકવવાની રહેશે.

૧.૭) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં ડેવલપરને મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારુ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાનાં અધીકાર આપે છે જે ડેવલપર મજકુર કાયદા અને મજકુર રુલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સૂચના ડેવલપરને આપવાની નથી.

૨.૧ સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા ધ્વારા મજકુર યોજનાં મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં 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 આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા ડેવલપર સંમતી આપે છે.

૨.૨ સમયમર્યાદા તે ડેવલપર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું ડેવલપર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારનાં ડેવલપરને બાંધકામનાં સમયાતંત્રે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

૩. ડેવલપર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેપલમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફઆઈઆઈ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવે અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. ડેવલપરે મજકુર જમીન પૈકી ચોરસમીટર એફએસઆઈ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારુ જાહેર કરેલ છે

અને હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર ડેવલપરનાં હકકો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ જો ડેવલપર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમયમાટે એકતરફવાળાએ આ કરારનાં વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબનું વ્યાજ ડેવલપરને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જિસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર ધ્વારા સળંગ માસીક 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 પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને ડેવલપર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો ડેવલપર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં ડેવલપરે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી ડેવલપરે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની રદની નોંધણી કરવાની રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચ આ કરારનાં વેચાણ લેનારે ચુકવવાનો રહેશે.

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

૫. મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફિકેશનની વિગતો ડેવલપરે આ સાથેનાં એનેક્ષર-ડી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ (જે તે બ્લોકની સુચીત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો ડેવલપર અગર તેનાં એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સીવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર દ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો ડેવલપરે મજકુર મીલકતનાં વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો ડેવલપરે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

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

- જો કોઈ યુદ્ધ, સમાજીક ઘાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

૭.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જિસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ ડેવલપર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે ડેવલપરે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી દિન—..... (.....) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ડેવલપર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનાં 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 રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની તથા મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો ડેવલપરને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. ડેવલપર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન—૭ માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

૭.૨ મજકુર યુનીટનાં કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન—.....(.....) સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો ડેવલપર 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 બાહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ડેવલપર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ડેવલપરને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી 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 તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય

તો તેની લેખીત જાણ ડેવલપરને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ ડેવલપરને મળેથી ડેવલપરે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આર્કિટેક અને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જ્યાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન ડેવલપર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી ડેવલપરની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો ડેવલપર 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 મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન, બેઝમેન્ટ તેમજ હોલોપ્લીન્થ ઉપરનાં પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ કરવાનો રહેશે.
૯. મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારુ ડેવલપર/જમીન માલિક જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવું ફરજિયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી 'મજકુર સર્વિસ સોસાયટી' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારુ જરુરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી ડેવલપર ધ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને ડેવલપરને સહી-સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારુની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧૦. ડેવલપર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે

મુજબની દિન—..... ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ જમીનનાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરુરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રૂપે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા ડેવલપરને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ડેવલપર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી ડેવલપરે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

૧૧. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે વેચાણ લેનારને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર યુનીટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.
૧૨. આ કરારનાં વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ ડેવલપર સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરુરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધીકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરુરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જિસ મજકુર યુનીટનાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા ડેવલપરને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.
૧૩. મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં 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 જરુરીયાત

ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમજે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૪. ડેવલપર તથા જમીન માલિકની ખાતરી અને બાહેધરી

- ૧૪.૧ આ કરારના જમીન માલિકનાં તથા ડેવલપરનાં મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને ડેવલપર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો ડેવલપરને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.
- ૧૪.૨ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારુ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ જમીન માલિક તથા ડેવલપરે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે જમીન માલિક અને ડેવલપર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૧૪.૩ મજકુર જમીનન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.
- ૧૪.૪ મજકુર જમીન અંગે કોઈપણ મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.
- ૧૪.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ જમીન માલિક તથા ડેવલપરે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ જમીન માલિક તથા ડેવલપર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.
- ૧૪.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારુ જમીન માલિક તથા ડેવલપર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય જમીન માલિક અગર ડેવલપરે કરેલ નથી.
- ૧૪.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો જમીન માલિક અગર ડેવલપરે કરેલ નથી.
- ૧૪.૮ મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે જમીન માલિક અગર ડેવલપર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની

જમીન માલીક તથા ડેવલપર આથી બાહેધરી આપે છે.

- ૧૪.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી ડેવલપર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૧૪.૧૦ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય, ત્યાં સુધી ડેવલપર મજકુર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.
- ૧૪.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ જમીન માલીક અગર ડેવલપરને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.
૧૫. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી જમીન માલીક તથા ડેવલપરને ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે,
- ૧૫.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે ડેવલપર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધીકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.
- ૧૫.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયા, દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ

લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

- ૧૫.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીનાં જોડાણો કે વિજળીનાં જોડાણોમાં ડેવલપર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે
- ૧૫.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં
- ૧૫.૫ મજકુર યોજનાનાં વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.
- ૧૫.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાનાં યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.
- ૧૫.૭ ડેવલપર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝિટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૫.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનિક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૫.૯ જ્યાં સુધી ડેવલપર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ ડેવલપર અગર મજકુર સોસાયટી

ધ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૫.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ ડેવલપર તથા મજકુર સોસાયટી ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત ધ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવાવાની છે અને રહેશે.

૧૫.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં ડેવલપરને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૬. ડેવલપરને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે ડેવલપરને સ્થાનિક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલવાવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો ડેવલપરે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ સારુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૭. આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી ડેવલપર ધ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની તમામ હકકો ડેવલપરનાં હોવાનું ગણાશે.

૧૮. આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી જમીન માલીક અથર ડેવલપર

મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું જમીન માલીક તથા ડેવલપર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં આ બાનાખતનાં કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં અગર મજકુર મીલકતનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરતાં અગાઉ મજકુર મીલકતને તેવા ગીરો/બોજામાંથી મુક્ત કરી આપવાનું રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારુ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.
૨૦. આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં સર્વ પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.
૨૧. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતનાં 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 આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારનાં 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 તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને 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 યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે ડેવલપર તથા જમીન માલીક દ્વારા મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં 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 શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારુ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સર્વ પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિનાઆનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતનો કરારમાં મેહુલ એમ. પટેલ તે એકતરફવાળા ડેવલપરનાં ભાગીદારની રુઈએ તેમજ બીજીતરફવાળા જમીન માલિકનાં તારીખ નાં રોજનાં પાવર ઓફ એટર્નીની રુઈએ સહીમતા કરેલ છે અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નીકોલ) ની કચેરીમાં રજુ કરેલ છે.

૨૬. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધીન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્રવ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનારે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

ડેવલપર :

નામ :

સરનામું:

ઈમેઈલ:

જમીન માલિક

નામ :

સરનામું:

ઈમેઈલ:

વેચાણ લેનાર:

નામ :

સરનામું:

ઈમેઈલ:

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં ડેવલપર, જમીન માલિક અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબનાં પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
૨૮. જો આ બાનાખતનાં 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 સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.
૨૯. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશીષ્ટ-૧

મજકુર જમીનનું વર્ણન

એ સઘળી બીનખેતીની જમીન કે જે ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નિકોલની સીમનાં સર્વે નંબર-૩૨૮/૨ ની ૮૮૦૨ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૨ માં થવાથી આપવમમાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૫૨૮૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના ખુંટચારની વિગત:-

પુર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૮

પરછીમે :- રોડ

ઉત્તરે :- ટી.પી. રોડ

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૧+૩૭ તથા ૩૬
એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી જમીન.

પરિશીષ્ટ-૨

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

એ સઘળી મીલકત કે જેડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નિકોલની સીમનાં સર્વે નંબર-૩૨૮/૨ ની ૮૮૦૨ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૨ માં થવાથી આપવમમાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૫૨૮૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ 'સ્ટાર હાઈટ્સ' નામની યોજનાનાં બ્લોક-એ થી ડી ઉપરની રહેણાંકની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંકની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત:-

બ્લોક નંબર	યુનીટ નંબર	માળ	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)		જમીનનો વ.વ. હિસ્સો (ચો.મી.)
			કાર્પેટ	બાલ્કની	
પૂર્વ		પશ્ચીમ	ઉત્તર		દક્ષીણ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશીષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝની વિગત

આકર્ષક પ્રવેશ દ્વાર, કલબ હાઉસ, પ્લાન્ટેશન, આરસીસી રોડ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, સીસીટીવી કેમેરા, કોમન પ્લોટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ્સ, સીકયોરીટી કેબીન, બોરવેલ, પાણીની ટાંકી, લીફ્ટ

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતાં લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટીની નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ

એનેક્ષર-સી

મજકુર યુનીટનાં ફ્લોર પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર-ડી

સ્પેસીફિકેશન

બાંધકામ : ભૂકંપ પ્રુફ તથા આર.સી.સી. ફ્રેમ બાંધકામનું માળખું

ફ્લોરીંગ : મજકુર યુનીટનાં ફ્લોરીંગનાં દરેક ભાગમાં ચમકતી ટાઇલ્સ તથા દરેક બ્લોકનાં કોમન ઘાબા ઉપર ચાઇનામોઝેક

બારી અને

દરવાજા : લાકડાનો મુખ્ય દરવાજો તથા લાકડાનાં અન્ય દરવાજા, પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડ શટર સહીતની બારીઓ

દિવાલો : માલાપ્લાસ્ટર તથા સફેદ પુટ્ટીથી પૂર્ણ કરેલ આંતરીક દિવાલો, બાહ્ય દિવાલોમાં બે વખતનાં આવરણવાળું સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા તેની ઉપર એકેલીક રંગરોગાન

રસોડું : ગ્રેનાઈટ પથ્થરનું પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.ની સીન્ક, આંતરીક સ્ટરસુધીની ચમકતી ટાઇલ્સ

બાથરૂમ,

શૌચાલય : આંતરીક સ્ટર સુધીની ચમકતી ટાઇલ્સ, શૌચાલયમાં સીપી ફીટીંગ, તથા જરૂરી નળગટરની લાઈનો.

વિજળીકરણ: કન્સીલ્ડ વાયરીંગ, બેડ રૂમ પુરતો એ.સી પોઈન્ટ, ટી.વી. પોઈન્ટ, ફોન લાઈન પોઈન્ટ, ગીઝર પોઈન્ટ, ફ્રીઝ પોઈન્ટ તેમજ અન્ય જરૂરી પોઈન્ટ અને તમામ રૂમમાં આઈએસઆઈ માર્કનાં યોગ્ય બ્રાન્ડની સ્વીચો.

લીફ્ટ : દરેક બ્લોકનાં સારી બ્રાન્ડ અને યોગ્ય ક્વોલીટીની બે લીફ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ નાં રોજ કરેલ છે. જે બંને પક્ષકારો તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ડેવલપર :-

જમીન માલિક:-

સાક્ષીઓ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

ડેવલપર :-

જમીન માલિક:-

વેચાણ લેનાર :-
