BANAKHAT- WITH ALL FACILITIES

: બાનાખતનો કરાર :

(કબ્જા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર ::

મેસર્સ મનપસંદ ઓર્ગેનાઈઝર નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૨૨ ફ્રેન્ડ્સ સોસાયટી જવાહર ચોક સાબરમતી અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૫ ખાતે આવેલ છે, વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભાવિન પી. શાહ, પુખ્ત વયના, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી - ૨૨ ફ્રેન્ડ્સ સોસાયટી જવાહર ચોક સાબરમતી અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૫, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર ::

....ઉં.આ.વ...........ધંધો...................રહેવાસી.................. ......ના,જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે ચાંદખેડાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૨૬/૩ ની ૪૭૫૫ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦ ની ૨૮૭૮ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા-જુદા બંગ્લોઝવાળી ઇમારતો કે જે

"સંગાથ પેલેસ" તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળી માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનો તા. ૧૯.૦૭.૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૮૭૫ થી ૧). શ્રી કેશાજી જવાનજી ઠાકોર ૨). ચંદ્રજી જવાનજી ઠાકોર તથા ૩). પોપટજી જવાનજી રાઠોડ પાસેથી અને તા. ૧૧.૧૦.૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૦૩૫ થી ૧). કિર્તીકુમાર ભીખાભાઇ ઠાકોર, ૨) પરેશકુમાર ભીખાભાઇ ચૌહાણ તથા ૩) નિતીન ભીખાભાઇ ચૌહાણ પાસેથી અધાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

સદરહુ જમીન અંગેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ કચેરીએથી તેમના હુકમ નં સીબી/ જમીન-૨/ એનએ/ ચાંદખેડા/સ.નં. ૭૨૬/ ૩/એસઆર/ ૧૭૭૧/ ૨૦૧૬ થી મેળવી લીધેલ.

સદરહુ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૨૬/૩ ની ૪૭૫૫ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦ ની ૨૮૭૮ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદથી તેમની રજાચિઠ્ઠી નં. 01151/100119/A1604/R0/M1 અને રજાચિઠ્ઠી નં. 01151/100119/A1605/R0/M1 તા. ૧૪.૦૨.૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી એકતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે.

હવે, એકતરફવાળા સદરહુ જમીન પર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ કુલ ૦૮ બંગ્લોઝ બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એકતરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/ રહેશે તેમજ તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર લઇ શકશે નહીં.

એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર ....છે જેની નકલ એનેક્ષર "એ" (Annexure – A) થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી બંગલા નં........... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ. ચો. મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન

પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ. ચો. મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ. ચો. મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ. ચો. મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા..........ચો.મી., બાલ્કની એરિયા.........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા...............ચો.મીટર, કુલ એરિયા ....ચો.મીટર) છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ – એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂ.................... (અંકે ....પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનુ કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ રૂ. ....(અંકે રૂપિયા.....................................પુરા) એકતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એકતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એકતરફવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ "સંગાથ પેલેસ" નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ એકતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષાંગીક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષણાત વ્યકિત અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/ તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

બાના તથા અંશત : અવેજની રકમ

રૂ............................./-	**અંકે રૂપિયા .... પુરા, ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ....બેંક,.......................શાખાના ચેક/ડી.ડી./પે-ઓર્ડર નં.......... તા.............થી ચુકવી આપેલ છે.**
.... **કુલ રૂ................................./-**	**અંકે રૂપિયા ....પુરા.**

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકાર વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની

<u>શરતોએ કરવામાં આવે છે.</u>

:- શરતો :-

૧. બીજીતરફવાળા – ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે બંગલો નં............... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ. ચો. મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ. ચો. મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ. ચો. મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ. ચો. મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા..........ચો.મી., બાલ્કની એરિયા.........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા..............ચો.મીટર, કુલ એરિયા ....ચો.મીટર) છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ – એ માં કરવામાં આવેલ છે તેની કિંમત રૂ......................../- છે. જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા તથા વણ વહેચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઇસીસને સંલ્ગન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

૨. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા- ખરીદનારને બાલ્કની (૧) જેનો વિસ્તાર.........ચો.મી. છે કે જે બંગલા નો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

3. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા- ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે કે જે બંગલા નો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

૪. સદરહુ એક્સકલુઝિવ ટેરેસનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળા પોતે મરજી મુજબ કરી શકશે.

૫. એકતરફવાળાએ, બીજીતરફવાળાને જે પાર્કિંગ ની જગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનુ વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો વપરાશી હ્ક્ક રહેશે નહી. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઇપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

૫-એ એલોટી (બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂ.............................. (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહી) એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ રૂ..નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એકતરફવાળાને આ કરાર થયાબાદ બે (૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિમતના ૪૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનુ કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ તેનુ કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (જેમાં ખરીદકિંમતના ૫૩% સુધીની રકમ ભોંયતળિયું પૂર્ણ થયે, ૬૧% સુધીની રકમ પ્રથમ માળ નો સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી તથા ૭૦% સુધીની રકમ બીજા માળનો સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાની રહેશે.)

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સદર બંગલાની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦ % સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લોબીઓ સદર બંગલાના લેવલ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં બંગલો આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫ % સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લીફટ, વોટરપંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા,પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ બંગલાનો કબ્જો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૫-બી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઇપણ જાતના ટેક્ષ/ ચાર્જની સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા- ખરીદનારે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઇ કરવાના રહેશે (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી.,સેસ, જીઇબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., એએમસી ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરવાળા-ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૫-સી કુલ કિંમત ક્રમશ: વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા,સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાવામાં આવે. એકતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સતાધીશોનુ જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૫-ડી જો સદરહુ મિલ્કતનુ બાંધકામ એકતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિંલબ થાય તે વિંલબ માટે બીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક ....% લેખે વ્યાજ આપવાનુ રહેશે. પરંતુ આવો વિંલબ બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઇપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦ % રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઇપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫-ઇ એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરિયા કે જે

બીજીતરફવાળા- ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા- ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવે હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ______ ટકાના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયા માં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં ૧ મા જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૬. એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કિમનુ કામ હાલમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનુ વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવાનુ બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમયમર્યાદા મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક તરફવાળાને સાથ- સહકાર આપશે. તેમજ જયારે જયારે એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજી તરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૭. એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઇ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેકટની .... ચો. મીટર જમીન માટે છે અને એક તરફવાળા ધ્વારા એફ.એસ.આઇ/ ટી.ડી.આર વાપરવા/ મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઇ. પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઇ. ઇન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે એફ.એસ.આઇ. (જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઇ. વધારાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઇ. જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર ધ્વારા સદર બાંધકામ યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને બંગલાનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter)

ધ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઇ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઇ. ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૮. એકતરફવાળાએ બંગલાનો કબજો બીજી તરફવાળાને તા.............. સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા બંગલાના વપરાશ અંગેનું સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર બંગલાનો કબ્જો સોંપવાની મુદત આપોઆપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

જો એક તરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોકત બંગલાનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજી તરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક ....% ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક તરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે એટલે કે જયારે બંગલાનો કબજો નિયત તારીએ આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નિચેના કારણસર ઢીલ થાય.

i યુધ્ધ, પ્રજા અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પુર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

ii સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

પ્રયોજક, સક્ષમ ઑથોરિટી પાસેથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને પુરેપુરી વેચાણ કિંમત ચુકવવાની લેખિતમાં જાણ કરશે અને અન્ય ૭ દિવસમાં એલોટીએ પુરેપુરી વેચાણકિંમત ચૂકવી આપવાની રહેશે. તથા પુરેપુરી વેચાણ કિંમતની ચુકવણી થયાના ૭ દિવસની અંદર પ્રયોજક ખરીદનારને બંગલાનો કબજો લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે જે સારું ખરીદનારે પ્રયોજકની આ લેખિત સૂચના મળ્યાના ૩ (ત્રણ) મહિનાની અંદર બંગલાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે, તથા પ્રયોજક કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિક્તાઓ, દસ્તાવેજ ની પૂર્તિ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તે બાબતનું વળતર આપવા સહમત થાય છે તથા એલોટી પ્રયોજક કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરેલ જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા સહમત થાય છે.

એલોટી જો પ્રયોજક પાસેથી લેખિત સૂચના પ્રાપ્ત કર્યાના ૩ (ત્રણ) મહિના ની અંદર બંગલાનો કબજો મેળવવા માં નિષ્ફળ જાય તો , પ્રયોજક એલોટીને લેખિત સૂચના આપીને બંગલાનું બુકીંગ રદ કરી શકે છે તથા નુક્શાનની કિંમત, અન્ય ખર્ચ તથા વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ કાપીને એલોટી પાસેથી મળેલી રકમ એલોટીને પરત કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અહીં સંમત થાય છે.

૯. જે તારીખે બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બિલ્ડીંગ કે જયાં બંગલૉ આવેલ છે તેમાં જો કોઇ મોટી/ મેજર સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જયારે શકય હોય ત્યારે એક તરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/ અથવા બીજી તરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશ. જો કે એક તરફવાળા સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બંગલા યા તેના કોઇ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ બંગલા હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક તરફવાળા ધ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે.

૧૧. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તથા સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીની એક તરફવાળા જયારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટી સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૨. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter) :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને

જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે. અને ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટ અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક (Promoter)ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૪) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(૫) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઇ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઇપણ પ્રકારની મનાઇ નથી કે સદર બંગલા એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(૮) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારનાચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે બંગલાની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાંજે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવુ કોઇ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોજની વિરુધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રીનો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઇ નુકશાન મકાનને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર બંગલામાં તેમજ જાળવણી તે રીતે કરશે તે જ રીતે પ્રયોજન (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર બંગલાને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરવામાં રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઇ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરિણામ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) બંગલામાં કોઇ તોડફોડ અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલીમ, ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઇ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવાઆર.સી.સી. ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter)અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વીસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમ બિલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ માર્ક કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર બંગલામાંથી કોઇ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઇ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઇ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઇપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઇન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક તરફવાળા અથવા સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઇન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વીસ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વીસ સોસાયટી, લીમેટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયોરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બંગલાનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૧૪. એક તરફવાળા સદરહુ "સંગાથ પેલેસ" ના પ્રોજેકટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેકમાંથી નાણાંકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઇ ધિરાણ આપની સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધિરાણ લઇ શકશે. પરંતુ જયારે બીજી તરફવાળા એલોટીને બંગલાના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક તરફવાળાએ જે-તે બંગલા અંગેનું "નો ડયુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/ સંસ્થા/ પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે બંગલા કોઇપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુકત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૫. પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સદરહુમિલ્કતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા પ્રમોટરને જરુર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્કાવાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૬. **સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)**

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઇ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમા; અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર બંગલા માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૭. **સુધારાઓ હકક :- (Right To Amend)**

બન્ને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૧૮. આ કરારની જોગવાઇઓ બીજી તરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :-

(Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee/Subsequent Allottees):- પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા પૂર્વક સમજુતી કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૧૯. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા ધ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી નોટીફાઇલ ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

મેસર્સ ________, બ્લોક નં. ________, શોપ્ નં-________, ભોંયતળીયે, ________ મુ.પો. ________, તા. જી. ________ ઇ-મેઇલ ....

.... રહેવાસી ....ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. ....

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઇ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારોઅને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૦. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૧. **તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)**

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સામાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમાં તકરારનો સમાધાન પૂર્વક અંત નહીં આવે તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઇ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૨. **કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)**

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને અમદાવાદ અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૩. **સમાંતરતા :- (Severability)**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

પરિશિષ્ટ- એ (Schdule-A)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે ચાંદખેડાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૨૬/૩ ની ૪૭૫૫ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦ ની ૨૮૭૮ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા-જુદા બંગ્લોઝવાળી ઇમારતો કે જે "સંગાથ પેલેસ" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બંગલો નં. .... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ. ચો. મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ. ચો. મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ. ચો. મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ. ચો. મી.

બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા..........ચો.મી., બાલ્કની એરિયા.........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા..............ચો.મીટર, કુલ એરિયા ....ચો.મીટર) છે. તે જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.

::	<u>ખૂંટ વર્ણન</u>	::
::	પૂર્વે	::
::	પશ્ચિમે	::
::	ઉત્તરે	::
::	દક્ષિણે	::

<u>પરિશિષ્ટ- બી (Schedule-B)</u>

બંગલાના સ્પેસીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોકત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ, હોંશીયારીથી કોઇપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે આપણે સર્વે પક્ષકારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /   ના રોજ શહેર ________ મધ્યે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>એક તરફવાળા</u> **વેચાણ આપનાર**	**સાક્ષીઓ**
.... (મેસર્સ મનપસંદ ઓર્ગેનાઈઝર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભાવિન પી. શાહ)	૧. .... ૨..

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા
વેચાણ આપનાર

મેસર્સ મનપસંદ ઓર્ગેનાઈઝર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભાવિન પી. શાહ

બીજી તરફવાળા
વેચાણ લેનાર

....

....

<u>BANAKHAT- WITHOUT TILES ETC.</u>

: બાનાખતનો કરાર :

(કબ્જા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર ::

મેસર્સ મનપસંદ ઓર્ગેનાઈઝર નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૨૨ ફ્રેન્ડ્સ સોસાયટી જવાહર ચોક સાબરમતી અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૫ ખાતે આવેલ છે, વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભાવિન પી. શાહ, પુખ્ત વયના, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી - ૨૨ ફ્રેન્ડ્સ સોસાયટી જવાહર ચોક સાબરમતી અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૫, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર ::

....ઉં.આ.વ...........ધંધો...................રહેવાસી.................. ......ના,જેંમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે ચાંદખેડાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૨૬/૩ ની ૪૭૫૫ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦ ની ૨૮૭૮ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા-જુદા બંગ્લોઝવાળી ઇમારતો કે જે

"સંગાથ પેલેસ" તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળી માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનો તા. ૧૯.૦૭.૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૮૭૫ થી ૧). શ્રી કેશાજી જવાનજી ઠાકોર ૨). ચંદ્રજી જવાનજી ઠાકોર તથા ૩). પોપટજી જવાનજી રાઠોડ પાસેથી અને તા. ૧૧.૧૦.૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૦૩૫ થી ૧). કિર્તીકુમાર ભીખાભાઇ ઠાકોર, ૨) પરેશકુમાર ભીખાભાઇ ચૌહાણ તથા ૩) નિતીન ભીખાભાઇ ચૌહાણ પાસેથી અધાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

સદરહુ જમીન અંગેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ કચેરીએથી તેમના હુકમ નં સીબી/ જમીન-૨/ એનએ/ ચાંદખેડા/સ.નં. ૭૨૬/ ૩/એસઆર/ ૧૭૭૧/ ૨૦૧૬ થી મેળવી લીધેલ.

સદરહુ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૨૬/૩ ની ૪૭૫૫ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦ ની ૨૮૭૮ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદથી તેમની રજાચિઠ્ઠી નં. 01151/100119/A1604/R0/M1 અને રજાચિઠ્ઠી નં. 01151/100119/A1605/R0/M1 તા. ૧૪.૦૨.૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી એકતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે.

હવે, એકતરફવાળા સદરહુ જમીન પર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ કુલ ૦૮ બંગ્લોઝ બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એકતરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/ રહેશે તેમજ તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર લઇ શકશે નહીં.

એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર ....છે જેની નકલ એનેક્ષર "એ" (Annexure – A) થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી બંગલા નં........... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ. ચો. મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન

પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ. ચો. મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ. ચો. મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ. ચો. મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા..........ચો.મી., બાલ્કની એરિયા.........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા..............ચો.મીટર, કુલ એરિયા .... ચો.મીટર છે. તે **(જેમાં ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ની ટાઇલ્સ, ફીટીંગ્સ, રસોડા માં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ નો સમાવેશ થતો નથી)** જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ – એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂ.................... (અંકે ....પુરા) માં **ઉપર દર્શાવેલ સ્પેસિફિકેશન વગર** અઘાટ વેચાણ આપવાનુ કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ રૂ. ....(અંકે રૂપિયા....................................પુરા) એકતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એકતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એકતરફવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ "સંગાથ પેલેસ" નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ એકતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષાંગીક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાત વ્યકિત અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/ તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

<u>બાના તથા અંશત : અવેજની રકમ</u>

રૂ............................/-	**અંકે રૂપિયા .... પુરા, ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ....બેંક,......................શાખાના ચેક/ડી.ડી./પે-ઓર્ડર નં.......... તા............થી ચુકવી આપેલ છે.**
....	
કુલ રૂ................................/-	**અંકે રૂપિયા ....પુરા.**

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકાર વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

:- શરતો :-

૧. બીજીતરફવાળા – ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે બંગલો નં............... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ. ચો. મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ. ચો. મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ. ચો. મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ. ચો. મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા..........ચો.મી., બાલ્કની એરિયા.........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા..............ચો.મીટર, કુલ એરિયા ....ચો.મીટર) છે. તે **(જેમાં ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ની ટાઇલ્સ, ફીટીંગ્સ, રસોડા માં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ નો સમાવેશ થતો નથી)** જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ – એ માં કરવામાં આવેલ છે તેની કિંમત રૂ........................./-છે. જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા તથા વણ વહેચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઇસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

૨. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા- ખરીદનારને બાલ્કની (૧) જેનો વિસ્તાર.........ચો.મી. છે કે જે બંગલા નો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

૩. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા- ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે કે જે બંગલા નો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

બીજીતરફવાળા એ સદરહુ બંગલામાં પૂરેપૂરૂં ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ટાઇલ્સ અને ફીટીંગ્સ, રસોડામાં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ પોતાની રીતે કરવવાની ઈચ્છા દર્શાવતા સદરહુ બંગલામાં પૂરેપૂરૂં ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ટાઇલ્સ અને ફીટીંગ્સ, રસોડામાં ડેડો ટાઇલ્સ અને

પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ બીજીતરફવાળા એ પોતાની રીતે કરાવવાનું રહેશે. અને એકતરફવાળાએ આ સ્પેસિફિકેશન માટે કોઈ પણ જાતનો બીજીતરફવાળા પાસેથી અવેજ લીધેલો નથી અને એકતરફવાળાની ઉપર દર્શાવેલ ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ટાઇલ્સ અને ફીટીંગ્સ, રસોડામાં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક ના ફીટીંગ્સની કોઈ પણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહિ. અને બીજીતરફવાળા આ બાબત સાથે સંપૂર્ણ સહમત છે.

૪. સદરહુ એક્સકલુઝિવ ટેરેસનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળા પોતે મરજી મુજબ કરી શકશે.

૫. એકતરફવાળાએ, બીજીતરફવાળાને જે પાર્કિંગ ની જ્ગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનુ વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જ્ગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો વપરાશી હ્ક્ક રહેશે નહી. સદરહુ પાર્કિંગની જ્ગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઇપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

૫-એ એલોટી (બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂ.............................. (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહી) એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ રૂ..નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એકતરફવાળાને આ કરાર થયાબાદ બે (૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિમતના ૪૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનુ કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ તેનુ કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (જેમાં ખરીદકિંમતના ૫૩% સુધીની રકમ ભોંયતળિયું પૂર્ણ થયે, ૬૧% સુધીની રકમ પ્રથમ માળ નો સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી તથા ૭૦% સુધીની રકમ બીજા માળનો સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાની રહેશે.)

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સદર બંગલાની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦ % સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લોબીઓ સદર બંગલાના લેવલ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બિલ્ડીંગના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં બંગલૉ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫ % સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લીફટ, વોટરપંપ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા,પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ બંગલાનો કબ્જો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/ અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૫-બી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઇપણ જાતના ટેક્ષ/ ચાર્જની સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા- ખરીદનારે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઇ કરવાના રહેશે (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી.,સેસ, જીઇબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., એએમસી ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરવાળા-ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૫-સી કુલ કિંમત ક્રમશ: વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા,સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાવામાં આવે. એકતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સતાધીશોનુ જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૫-ડી જો સદરહુ મિલ્કતનુ બાંધકામ એકતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે

વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક ~~સેંકડે~~ ....% લેખે વ્યાજ આપવાનુ રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઇપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦ % રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઇપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫-ઇ એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરિયા કે જે બીજીતરફવાળા- ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ધટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા- ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવે હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ______ટકાના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયા માં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં ૧ મા જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૬. એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કિમનુ કામ હાલમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિંલ્ડીંગ અંગેનુ વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવાનુ બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમયમર્યાદા મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક તરફવાળાને સાથ- સહકાર આપશે. તેમજ જયારે જયારે એક

તરફવાળાને બીજી તરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજી તરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૭. એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઇ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેકટની .... ચો. મીટર જમીન માટે છે અને એક તરફવાળા ધ્વારા એફ.એસ.આઇ/ ટી.ડી.આર વાપરવા/ મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઇ. પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઇ. ઇન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે એફ.એસ.આઇ. (જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઇ. વધારાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઇ. જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર ધ્વારા સદર બાંધકામ યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને બંગલાનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઇ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઇ. ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૮. એકતરફવાળાએ બંગલાનો કબજો બીજી તરફવાળાને તા.............. સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા બંગલાના વપરાશ અંગેનું સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર બંગલાનો કબ્જો સોંપવાની મુદત આપોઆપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

જો એક તરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોકત બંગલાનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજી તરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક ~~સેંકડે~~ ....% ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક તરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે એટલે કે જયારે બંગલાનો કબજો નિયત તારીએ આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નિચેના કારણસર ઢીલ થાય.

i યુધ્ધ, પ્રજા અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પુર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

ii સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

પ્રયોજક, સક્ષમ ઑથોરિટી પાસેથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને પુરેપુરી વેચાણ કિંમત ચુકવવાની લેખિતમાં જાણ કરશે અને અન્ય ૭ દિવસમાં એલોટીએ પુરેપુરી વેચાણકિંમત ચૂકવી આપવાની રહેશે. તથા પુરેપુરી વેચાણ કિંમતની ચુકવણી થયાના ૭ દિવસની અંદર પ્રયોજક ખરીદનારને બંગલાનો કબજો લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે જે સારું ખરીદનારે પ્રયોજકની આ લેખિત સૂચના મળ્યાના ૩ (ત્રણ) મહિનાની અંદર બંગલાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે, તથા પ્રયોજક કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિક્તાઓ, દસ્તાવેજ ની પૂર્તિ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તે બાબતનું વળતર આપવા સહમત થાય છે તથા એલોટી પ્રયોજક કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરેલ જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા સહમત થાય છે.

એલોટી જો પ્રયોજક પાસેથી લેખિત સૂચના પ્રાપ્ત કર્યાના ૩ (ત્રણ) મહિના ની અંદર બંગલાનો કબજો મેળવવા માં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક એલોટીને લેખિત સૂચના આપીને બંગલાનું બુકીંગ રદ કરી શકે છે તથા નુક્શાનની કિંમત, અન્ય ખર્ચ તથા વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ કાપીને એલોટી પાસેથી મળેલી રકમ એલોટીને પરત કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અહીં સંમત થાય છે.

૯. જે તારીખે બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બિલ્ડીંગ કે જયાં બંગલૉ આવેલ છે તેમાં જો કોઇ મોટી/ મેજર સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જયારે શકય હોય ત્યારે એક તરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/ અથવા બીજી તરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશ. જો કે એક તરફવાળા સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં તથા સદરહુ ફ્લેટમાં પૂરેપૂરું ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ટાઇલ્સ અને ફીટીંગ્સ, રસોડામાં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ કે જે બીજીતરફવાળાએ પોતાની રીતે કરાવેલ છે તેમાં કાંઈપણ ખામી કે રીપેરીંગ માટે એકતરફવાળા કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બંગલા યા તેના કોઇ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ બંગલા હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક તરફવાળા ધ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે.

૧૧. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તથા સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીની એક તરફવાળા જયારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટી સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૨. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter) :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે. અને ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટ અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક (Promoter)ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૪) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(૫) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઇ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઇપણ પ્રકારની મનાઇ નથી કે સદર બંગલા એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(૮) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારનાચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે બંગલાની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાંજે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવુ કોઇ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોજની વિરુધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રીનો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઇ નુકશાન મકાનને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર બંગલામાં તેમજ જાળવણી તે રીતે કરશે તે જ રીતે પ્રયોજન (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ

એલોટીએ સદર બંગલાને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરવામાં રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઇ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરિણામ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) બંગલામાં કોઇ તોડફોડ અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલીમ, ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઇ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવાઆર.સી.સી. ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter)અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વીસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમ બિલ્ડીંગ કે જેમાં ફલેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ માર્ક કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર બંગલામાંથી કોઇ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઇ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઇ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઇપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઇન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક તરફવાળા અથવા સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઇન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વીસ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વીસ સોસાયટી, લીમેટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયોરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બંગલાનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૧૪. એક તરફવાળા સદરહુ "સંગાથ પેલેસ" ના પ્રોજેકટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેકમાંથી નાણાંકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઇ ધિરાણ આપની સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધિરાણ લઇ શકશે. પરંતુ જયારે બીજી તરફવાળા એલોટીને બંગલાના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક તરફવાળાએ જે-તે બંગલા અંગેનું "નો ડયુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/ સંસ્થા/ પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે બંગલા કોઇપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુકત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૫. પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ્સ **(જેમાં ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ની ટાઇલ્સ, ફીટીંગ્સ, રસોડા માં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ નો સમાવેશ થતો નથી)** વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને

આધીન રહીને સદરહુમિલ્કતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા પ્રમોટરને જરુર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે.

૧૬. **<u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>**

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઇ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમા; અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર બંગલા માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૭. **<u>સુધારાઓ હકક :- (Right To Amend)</u>**

બન્ને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૧૮. આ કરારની જોગવાઇઓ બીજી તરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :-

(Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee/Subsequent Allottees):- પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા પૂર્વક સમજુતી કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૧૯. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા ધ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી નોટીફાઇલ ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

મેસર્સ ________, બ્લોક નં. ________, શોપ્ નં-________, ભોંયતળીયે, ________ મુ.પો. ________, તા. જી. ________ ઇ-મેઇલ ....

.... રહેવાસી ....

....ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. ....

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઇ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારોઅને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૦. **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)</u>**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૧. **<u>તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)</u>**

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સામાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમાં તકરારનો સમાધાન પૂર્વક અંત નહીં આવે તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઇ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૨. **<u>કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)</u>**

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને અમદાવાદ અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૩. **<u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આકરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

પરિશિષ્ટ- એ (Schdule-A)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે ચાંદખેડાની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૭૨૬/૩ ની ૪૭૫૫ ચો. મીટર કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦ ની ૨૮૭૮ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા-જુદા બંગ્લોઝવાળી ઇમારતો કે જે “સંગાથ પેલેસ” તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બંગલો નં. .... માં (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ) ની આશરે .... સ. ચો. મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ. ચો. મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકો સહિતની કુલ .... સ. ચો. મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર સહિતની આશરે .... સ. ચો. મી. બિલ્ટ અપ એરિયાની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરિયા..........ચો.મી., બાલ્કની એરિયા.........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા..............ચો.મીટર, કુલ એરિયા ....ચો.મીટર) છે. તે **(જેમાં ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ ની ટાઇલ્સ, ફીટીંગ્સ, રસોડા માં ડેડો ટાઇલ્સ અને પ્લેટફોર્મ તથા ઇલેક્ટ્રિક નું સંપૂર્ણ ફીટીંગ્સ નો સમાવેશ થતો નથી)** જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.

::	<u>ખૂંટ વર્ણન</u>	::
::	પૂર્વે	::
::	પશ્ચિમે	::
::	ઉત્તરે	::
::	દક્ષિણે	::

પરિશિષ્ટ- બી (Schedule-B)

બંગલાના સ્પેસીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોકત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ, હોંશીયારીથી કોઇપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે આપણે સર્વે પક્ષકારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /   ના રોજ શહેર ________ મધ્યે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>એક તરફવાળા</u> **વેચાણ આપનાર**	**સાક્ષીઓ**
....	૧. ....
(મેસર્સ મનપસંદ ઓર્ગેનાઈઝર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભાવિન પી. શાહ)	
	૨...

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર

મેસર્સ મનપસંદ ઓર્ગેનાઈઝર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભાવિન પી. શાહ

<u>બીજી તરફવાળા</u>

વેચાણ લેનાર

....

....