કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ***કઠવાડા*** *ની સીમના* ***શીટ નંબર : NA99*** *ના* ***સીટી સર્વે નં.NA1268/p2*** *(બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૮/પૈકી ૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧/બ) ના* ***ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭(કઠવાડા)*** *ના* ***ફા.પ્લોટ નં.૭૧/૨)*** ***ની ૧૩૫૫૬ ચો.મી.*** *ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ* ***રાધેક્રિષ્ના ગોલ્ડ કોમર્શીયલ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ*** *ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ* ***બ્લોક નં........*** *ના* ***શેડ નં...........*** *વાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.*

એકતરફવાળા : **લખી આપનાર**

શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા (PAN No.AESFS1850A) *એ નામની ભાગીદાર પેઢી કે જેની ઓફીસ : એફ/૨૦૪, શ્રીધર ફ્લોરા, અમર જવાન સર્કલ પાસે, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર*
શ્રી રવિન્દ્રભાઈ લાલચંદ્રભાઈ દૈવત
જેમને હવે પછી આ લેખમાં એકતરફવાળા, અમો અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પેઢીનો તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો, એજન્ટો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : **લખાવી લેનાર**

૧. ....
ઉ.વ.આ......., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....
૨. ....
ઉ.વ.આ......, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ......
રહે. ....
....................................., અમદાવાદ.
જેમને હવે પછી આ લેખમાં બીજીતરફવાળા, લખાવી લેનાર અગર તમો તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર વ્યક્તિગત દરજ્જે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

: જત :

(એ) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ***કઠવાડા*** *ની સીમના* ***શીટ નંબર : NA99*** *ના* ***સીટી સર્વે નં.NA1268/p2*** *(બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૮/પૈકી ૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧/બ) ના* ***ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭(કઠવાડા)*** *ના* ***ફા.પ્લોટ નં.૭૧/૨) ની ૧૩૫૫૬ ચો.મી.*** *ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન અમો એકતરફવાળાના માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમારા નામે ચાલતી આવેલ છે.*

(બી) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ***કઠવાડા*** *ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૮/પૈકી ૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧/બ) ની હે.આરે.ચો.મી. ૨-૨૫-૯૪ જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે તબદીલ કરવા સારુ તા.૦૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ ઓનલાઈન બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરેલ અને તા. ૨૫/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ અમદાવાદના કલેક્ટરશ્રી દ્વારા હુકમ ક્રમાંક નંબર : ૧૫૯૫/૦૭/૦૬/૦૪૯/૨૦૨૨ થી જુની શરતમાંથી સદર જમીન ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૨૪૪, તા. ૨૫/૦૩/૨૦૨૨ થી પડેલ છે.*

*ત્યારબાદ સદર જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વે કચેરી નગર રચના અમદાવાદમાં થતા કઠવાડા બીનખેતી વોર્ડના શીટ નં.***NA99** *ના* ***સીટી સર્વે નં.NA1268/p2*** *ની વિગતે પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર થયેલ અને તે અંગે ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ નુ પાનુ બંધ કરવા અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૨૪૫, તા. ૨૫/૦૩/૨૦૨૨ થી પડેલ છે.*

(સી) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ***કઠવાડા*** *ની સીમના* ***શીટ નંબર : NA99*** *ના* ***સીટી સર્વે નં.NA1268/p2*** *(બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૮/પૈકી ૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧/બ) ના* ***ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭(કઠવાડા)*** *ના* ***ફા.પ્લોટ નં.૭૧/૨) ની ૧૩૫૫૬ ચો.મી.*** *ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તેના જમીન માલીકો નામે ૧. કિરીટભાઈ મણીભાઈ, ૨. ચેતનભાઈ કીરીટભાઈ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રુઈએ વેચાણ રાખેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૫૧૫૧ થી તા. ૧૬/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે તે રીતે સદર જમીન*

અમો એકતરફવાળા યાને કે **શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા** એ નામની પેઢીના માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં માલીક તરીકે ચાલે છે.

(ડી) સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ **રાધેક્રિષ્ના ગોલ્ડ કોમર્શીયલ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ** નામની ઔદ્યોગીક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે આઉટ તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નીચે જણાવ્યા મુજબના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

★ **બ્લોક નં. A, B, C, D**

★ **કેસ નં.**	**Block No.**	**A**	**: BLNTI/EZ/280922/CGDCRV/A6527/R0/M1**
	Block No.	**B**	**: BLNTI/EZ/280922/CGDCRV/A6528/R0/M1**
	Block No.	**C**	**: BLNTI/EZ/280922/CGDCRV/A6529/R0/M1**
	Block No.	**D**	**: BLNTI/EZ/280922/CGDCRV/A6530/R0/M1**
★ **રજાચિઠ્ઠી નં.**	**Block No.**	**A**	**: 07031/280922/A6527/R0/M1**
	Block No.	**B**	**: 07032/280922/A6528/R0/M1**
	Block No.	**C**	**: 07033/280922/A6529/R0/M1**
	Block No.	**D**	**: 07034/280922/A6530/R0/M1**

★ **તારીખ : ૧૯/૧૦/૨૦૨૨**

આમ, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી આપી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન ઉપર **રાધેક્રિષ્ના ગોલ્ડ કોમર્શીયલ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ** નામની યોજનામાં ઔદ્યોગીક હેતુના **કુલ ૧૩૨ શેડોનુ** બાંધકામ કરવાનુ નક્કી કરેલ.

(ઈ) એ રીતે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના તમામ યુનીટોનુ વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(એફ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં ઔદ્યોગીક શેડ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને નીચે દર્શાવેલ મીલકત વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે જેની વિગત નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

★ **બ્લોક નંબર** :-
★ **શેડ નંબર** :-
★ **નેટ પ્લોટ એરીયા** :-
★ **જમીનમાં વણ વહે.હીસ્સો** :-
★ **કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ** :-
★ **કારપેટ એરીયા** :-
★ **મેઝનીન એરીયા** :-
★ **કુલ બાંધકામ** :-

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ નંબર તથા ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **સદરહુ મીલકત અગર સદરહુ યુનીટ** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર યુનીટના હક્કો સહીત તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ

મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **એનેક્ષર-એ** માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે તેવી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

★ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ એને ફેસીલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

★ સદરહુ યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે **સદરહુ મીલકત** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના **પરીશીષ્ટ-૨** માં દર્શાવેલ છે.

★ સદરહુ યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે યાને કે કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દીવાલો, સર્વીસ શાફ્ટનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને સદર યુનીટના માપ અંગેની સંપુર્ણ માહીતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને સમજાવવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની સંપુર્ણ સ્પષ્ટતા કર્યા બાદ જ વેચાણ લેનાર દ્વારા સદર યુનીટ વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેથી કારપટે એરીયા બાબતે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારએ કોઈપણ વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહી અને જે આમ કરે કરાવે તો તે આ લેખથી રદબાતલ થયેલ ગણાશે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ અને કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ સદરહુ યોજનાની સંપુર્ણ માહીતી જેવી કે મંજુર પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડિઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના ટાઈટલ ડીલ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે ધી 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 માહીતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારએ પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(એચ) સદરહુ મીલકતનુ બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને બીલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન લેવાની રહેશે. ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(આઈ) આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરુ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રુલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ મજકુર રુલ્સ જોગવાઈને આધીન સદરહુ યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો **નોંધણી નં..............................., તા...............** ના રોજ નોંધાવેલ છે.

(જે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારએ સદરહુ મીલકત કુલ **રુ............./- અંકે રુપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે જે પૈકી **રુ................./- અંકે રુપીયા .... પુરા** બીજી તરફવાળાએ બુકીંગ/બાના પેટે એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા અવેજ પૈકીની ૧૦ % રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(ક) આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારએ સદરહુ મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલી માહીતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા **કુલ ૧૩૨ શેડો** બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનારએ આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ મીલકત **કુલ રુા............/- અંકે રુપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તેના બાના પેટેની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

(૧-બી) સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૩૦ % રકમ કે તેના કરતા ઓછી રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાની રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ

કુલ રકમ રુા............../- અંકે રુપીયા .... પુરા.

(૧-સી) સદરહુ મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૩૦% :- કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ મીલકતનો કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪૫% :- કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ મીલકતના પ્લીન્થ લેવલનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૦% :- કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનુ બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૫% :- કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરેનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૦% :- કુલ વેચાણ અવેજના એંસી ટકા જેટલી રકમ સદરહુ યુનીટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૯૫% :- કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણુ ટકા જેટલી રકમ પાણીનો પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરુરીયાતો, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.

૧૦૦% :- કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો સદરહુ મીલકત કબજો સોંપવા સમયે ચુકવી આપવાના રહેશે.

અથવા

(૧-સી) સદરહુ મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને એકસરખા **કુલ ....** માસિક હપ્તેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧-ડી) ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ભરવાપાત્ર જી.એસ.ટી. ની રકમનો સમાવેશ થયેલ છે પરંતુ તે સીવાયના તમામ સદરહુ મીલકત ઉપર લાગુ પડતા તમામ સરકારી અર્ધ સરકારી ટેક્ષ, વેરા વિગેરેની રકમ તમો વેચાણ લેનારએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ કે ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરુરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેંધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) સદરહુ મીલકતના કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળાએ ચકાસેલ છે અન તે મુજબનુ બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેર માપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેર માપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતા વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારએ પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારએ મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

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

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મીલકત અંગે બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલા પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.

પરમશીન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનુ વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારએ આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપરા પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમનો ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૩) સદર યોજના અંગે એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ....13556.... **ચો.મી.** છે અને એકતરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના મજકુર યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને .....0...... **ચો.મી.** ના એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાળાએ મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા .11534.63. **ચો.મી.** એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલ છે અને તે રીતે એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કર્યુ છે. સદરહુ યોજનામાં એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીન ઉપર તેમને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાનુ છે અને સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટો વેચાણ કરવાના છે અને એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ના ઉપયોગ ભવિષ્યમાં રેરા કાયદાના ક્લોઝ-૧૪(૨) મુજબ ૨/૩ સભ્યોની બહુમતી મેળવી કરવાનો છે તેમજ પાસ થયેલા પ્લાનમાં દર્શાવેલ બ્લોકો પૈકી જે બ્લોકની બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે બ્લોક અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર હશે તો તેના હક્ક સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન ઓફ એલોટી ના રહેશે જે હકીકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે એવી સમજના આધારે મજકુર મીલકત ખરીદવા બીજીતરફવાળા સંમત થયા છે.

સદર યોજનાનુ બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.પરમીશન) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક, હીસ્સો રહેશે નહી.

(૪-૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર)+ ૨ મુજબનુ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર)+ ૨ મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનુ રહેશે.

(૪-૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારની ચુકવવાપાત્ર વરાડે રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકક્દાર હોવાનુ ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદ્દબાતલ કરવાનુ નક્કી કરે તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારએ આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળ્યેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારએ સદરહુ મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદ્દબાતલ કરી શકાશે.

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

(૫) સદરહુ યુનીટના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર કોમન એમીનીટીઝની વિગતનો એનેક્ષર-એ અને સ્પેસીફીકેશનની વિગતો એનેક્ષર-બી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ કરારના વેચાણ લેનારને **તા.**31/03/2027 સુધીમાં સોપવાનો રહેશે, જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારએ તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારએ આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો સદરહુ મીલકતનુ બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ મીલકતનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

★ જો કોઈ યુધ્ધ, કોમી રમખાણો, ધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે.

★ કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.

★ મજુરો અથવા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી.

(૭-૧) કબજો સોપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી :-

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ.પરમશીન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારએ સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારએ સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, મજકુર મીલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવે હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેંધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટેના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો

બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી દિન-૭ માં, સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

(૭-૨) સદરહુ મીલકતના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૨ સુધીમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭-૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા :

જે વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા નં.૭-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા જરુરી લખાણો પરીપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતા સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતા વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭-૪) સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકત અગર તેના બીલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારએ જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭-૫) સદરહુ મીલકતના વેચાણ લેનારએ આ કરારથી વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ હોય તેથી સદરહુ મીલકતના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ મીલકતને કે તેમના આંશીક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અગર ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, શટર, નળ વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેમના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારએ આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૮) સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનાર માત્ર **ઔદ્યોગીક** હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે હેતુ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ સારુ વેચાણ લેનારએ ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહી.

(૯) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી માટે વેચાણ લેનારએ સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **સદરહુ સોસાયટી** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા માટે જરુરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહીતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમાં પરીપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા માટે કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર

અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯-૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ મીલકતનો કબજો સોપી દીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્ક અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રુપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ તથા ચોકીદાર, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરુરી તમામ ખર્ચાઓ સદરહુ મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યા સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવેલા ડીપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારએ ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારમાં અન્ય જોગવાઈ દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવી ખર્ચ રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકત મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે સદરહુ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરુરી અરજીઓ કરવા, પેટા નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના ધોરણે વરાડે પડતી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેના દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતા જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ મીલકતની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) **વેચાણ આપનારની ખાત્રી અને બાંહેધરી :-**

(૧૩-૧)આ કરારના વેચાણ આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ્સ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને એ રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૩-૨)સદરહુ યોજનાના વિકાસ માટે જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારએ મેળવેલ છે.

(૧૩-૪)સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૧૩-૫)સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ મીલકત અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારએ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાના થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાના રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ

મીલકત અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનુ પાલન કરવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૧૩-૬)સદરહુ મીલકતનો આ બાનાખત કરવા માટે વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારએ કરેલ નથી.

(૧૩-૭)વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ મીલકત અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારએ કરેલા નથી.

(૧૩-૮)સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેધરી આપે છે.

(૧૩-૯)સદરહુ યોજનાના તમામ યુનીટોનુ વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હિસાબો સહીત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૧૩-૧૦)સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ મીલકત મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવા પાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

(૧૩-૧૧)સદરહુ યોજનામાં અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેના કોઈ સ્થાનીક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે...

(૧૪-૧)વેચાણ લેનારએ સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતની સાર સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ મીલકતને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ મીલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ મીલકતમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારએ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત કે અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૪-૨)સદરહુ મીલકતને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્યભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ સદરહુ મીલકતમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, સદરહુ યોજનાના શટર, કોમન રોડ, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ ને અગર અન્ય યુનીટોને નુકસાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૪-૩)વેચાણ લેનારએ સદરહુ મીલકતના આંતરીક કે બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનીટો કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી. તે સદરહુ મીલકતની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર સદરહુ મીલકતમાં કરવામા આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનીક

સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા કરાવવાના નથી, તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૪-૪)સદરહુ યોજનાનુ નામ હરહંમેશ માટે **રાધેક્રિષ્ના ગોલ્ડ કોમર્શીયલ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

(૧૪-૫)સદરહુ યોજનાના વીમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારએ કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતા જો તેવુ કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૧૪-૬)સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારએ સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૪-૭)વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માગંણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારએ સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાની એ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૪-૮)સદરહુ મીલકતના સ્થાનીક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષબીલ, વેરા, વીમો, ઈલેક્ટ્રીક બીલ વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારએ યોગ્ય સમયે નીયમીત રીતે ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ મીલકતના વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૪-૯)જ્યા સુધી વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરીબળ સહીત સદરહુ મીલકતને વેચાણ, ભાડા પટ્ટે, એસાઈન તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોપી શકશે નહી.

(૧૪-૧૦)સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે વેચાણ આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા ધોરણ, નિતી નિયમોનુ વેચાણ લેનારએ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા ધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વ સંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ પણ વેચાણ લેનારએ અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા વધારા અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનુ વેચાણ લેનારએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમા સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારએ ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪.૧૧)વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ મીલકતની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા સદરહુ મીલકતમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાની મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારની સ્થાનીક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે રકમોને વેચાણ આપનારએ માત્ર તે મુજબના ખર્ચ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ મીલકત સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ

વેચાણ લેનારએ સદરહુ મીલકત સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલ હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર સદહુ મીલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી અને તે મુજબનો કોઇ ચાર્જ ઉપસ્થીત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના બાનાખત કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હક્કોને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોપવામાં આવશે તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થીત થશે નહી. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહીત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહી મત્તા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરુરી નોંધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહી મત્તા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા માટે વેચાણ લેનારએ દિન-૧૫ (પંદર)ની લેખીત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ અંગેની વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારએ વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવવામાં આવેલ પરીશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર માટે બંધારણ ઉપસ્થીત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ મીલકત અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્ર વ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોય રદ્દબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ લેખીત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનીટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો વખતો વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેના અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટ પણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનુ ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્દ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) વેચાણ લેનારએ સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ મીલકતના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયામાં વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેચાયેલ હક્ક, હીત, હીસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનાર તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હિસ્સા મુજબનુ ધોરણ અમલમાં લેવાનુ રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો સદરહુ મીલકતના

વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા માટે જો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ પણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદ ના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારએ અંગત તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરએ સહી મત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણી કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે.

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

(૨૭) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ માટે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરુરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૮) સદરહુ મીલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યયહારોની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ મેઈલ થી અગર અન્ય પોસ્ટ સુવિધાઓ મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારોને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ લેનાર : **ઉપરોક્ત વિગતે**
સરનામું : **ઉપરોક્ત વિગતે**

વેચાણ આપનાર : **શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદાર પેઢી**
સરનામું : **ઓફીસ : એફ/૨૦૪, શ્રીધર ફ્લોરા, અમર જવાન સર્કલ પાસે, નિકોલ, અમદાવાદ**
ઈ મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર 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 દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૯) જો સદરહુ મીલકત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા સંયુક્ત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનુ નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૩૦) વેચાણ આપનાર મોર્ગેજ કે બોજો કરવા હક્કદાર નથી :- સદર કરાર કર્યા બાદ વેચાણ આપનાર સદર મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ કે લોન લઈ શકશે નહી, પરંતુ તો પણ વેચાણ

આપનાર આવા કોઈ લોન ગીરો ચાર્જ કરે કરાવે તો પણ કાયદા મુજબ આવા મોર્ગેજ કે લોન ચાર્જ રદ્દબાતલ થયેલ ગણાશે અને તેના દ્વારા વેચાણ લેનારના સદર મીલકત અંગેના અધિકાર અને હિતને કોઈપણ અસર થશે નહી.

(૩૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા આ કરાર ફોર્વર્ડ કરીને ભંડોળના ભાગરુપે, વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવણીની યોજનાના નિર્ધારીત શિડ્યુલ્સ દર્શાવિલ છે અને વેચાણ લેનાર દ્વારા નક્કી થયેલ મુદ્દતની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર અને/અથવા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સદર કરારની નોંધણી કરવા માટેની જાણ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને કરવામાં આવે તો પણ વેચાણ લેનાર હાજર ન થાય તો વેચાણ આપનાર ડીફોલ્ટની સુધારણા માટે વેચાણ લેનારને નોટીસ આપશે, જો વેચાણ લેનાર દ્વારા ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર યોગ્ય ઉત્તર આપવામાં ન આવે તો વેચાણ લેનાર સાથેનો સોદો રદ્દ ગણવામાં આવશે અને બુકીંગ તથા અન્ય તમામ ચુકવેલ રકમ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને પરત કરવામાં આવશે તથા સદરહુ મીલકત પેટે વેચાણ લેનારએ આપેલ મુળ રકમમાંથી વહીવટી ખર્ચ કાપી બાકી રહેતી રકમ નવા સભ્ય થયેથી જુના વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનાર દ્વારા પરત આપવામાં આવશે પરંતુ તે રકમ ઉપર ચુકવેલ ટેક્ષની રકમ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને પરત આપવામાં આવશે નહી તથા નીકળતી રકમ અંગે વેચાણ લેનાર આનાકાની કરે તો વેચાણ આપનાર એના ખાતામાંથી ચેક અથવા આર.ટી.જી.એસ. કે એન.ઈ.એફ.ટી. થી રકમ વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી શકશે.

(૩૨) સદરહુ મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૩) જો આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનુ નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનુ રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલી ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના સક્ષમ અધીકારી દ્વારા નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.

(૩૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનુ ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગે ન્યાયીક અદાલતનુ અધીકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનુ ગણાશે.

પરીશીષ્ટ-૧

સદરહુ કુલ જમીનનુ વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ **કઠવાડા** ની સીમના **શીટ નંબર : NA99** ના **સીટી સર્વે નં.NA1268/p2** (બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૬૮/પૈકી ૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૧/બ) ના **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૭(કઠવાડા)** ના **ફા.પ્લોટ નં.૭૧/૨) ની ૧૩૫૫૬ ચો.મી.** ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનવાળી મીલકત જેના ખુંટચારની વિગત.

પૂર્વે	:	ફા.પ્લોટ નં.૩૮૮ આવેલ છે.
પશ્ચીમે	:	૩૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૧/૧ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

સદરહુ મીલકતનુ વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ **કઠવાડા** ની સીમના **શીટ નંબર : NA99** ના **સીટી સર્વે નં.NA1268/p2** (બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૬૮/પૈકી ૨ (જુનો

બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧/બ) ના **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૭(કઠવાડા)** ના **ફા.પ્લોટ નં.૭૧/૨) ની ૧૩૫૫૬ ચો.મી.** ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ **રાધેકિષ્ના ગોલ્ડ કોમર્શીયલ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં નીચે જણાવેલ મીલકત.

- ★ **બ્લોક નંબર** :-
- ★ **શેડ નંબર** :-
- ★ **નેટ પ્લોટ એરીયા** :-
- ★ **જમીનમાં વણ વહે.હીસ્સો** :-
- ★ **કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ** :-
- ★ **કારપેટ એરીયા** :-
- ★ **મેઝનીન એરીયા** :-
- ★ **કુલ બાંધકામ** :-

ઉપરોક્ત નંબર તથા ક્ષેત્રફળવાળી ઔદ્યોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતો હિસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હકકો સહીતની મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એનેક્ષર - એ
કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

૧ કમ્પાઉન્ડ વોલ
૨. ડ્રેનેજ
૩. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે
૪. ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે
૫. પાણીની સુવિધા
૬. શેડમાં સ્વતંત્ર ટોયલેટ
૭. ૯ મીટર પહોળા એસ્ટેટના આંતરીક રોડ

એનેક્ષર - બી
(સ્પેસીફીકેશન)

૧.	**બાંધકામ :**	આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, ૨૧ ફુટની હાઈટ ધરાવતા શેડ
૨.	**પ્લાસ્ટર :**	અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ સાથે તથા બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, વોટર પ્રુફ પેઈન્ટ સાથે.
૩.	**બારી અને શટર :**	૧૪ ફુટ હાઈટેડ શટર તથા એલ્યુમીનીયમ બારી
૪.	**પ્લમ્બીગ/પાણી :**	૨૪ કલાક પાણી મીટર સાથે તથા ઓપન/કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
૫.	**ઈલેક્ટ્રીફીકેશન :**	સીંગલ ફેઈઝ (૫ એચ.પી.) કનેક્શન, વાયરીંગ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કિટેક્ટના ડીઝાઈન મુજબ પોઈન્ટ.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

અમદાવાદ

તારીખ

અત્રે .... મત્તુ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

***શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા** એ નામની ભાગીદાર પેઢીના*

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

શ્રી રવિન્દ્રભાઈ લાલચંદ્રભાઈ દૈવત

અત્રે ....શાખ

સાક્ષીઓ

____

____