

બાનાખત

આજરોજ સંવત ૨૦..... ના વર્ષે સુદ/વદ-..... નેવાર,
તારીખ, માહે, સને ૨૦..... ના અંગ્રેજી દિને...

એકતરફવાળા : (૧) પ્રાઈમ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર
માલવકુમાર અરૂણભાઈ પટેલ

વેચાણ આપનાર : ઉ.વ.આ., ધંધો. વેપાર,
રહેવાસી મુ.પો. આણંદ, ઠે.
રાધેશ્યામ, સ્વામીનારાયણ સોસા.રોડ,
સરદાર ગંજ પાસે, આણંદ
તા.જી. આણંદના...

Aadhaar No:

PAN No:

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એકતરફવાળા" અગર
"વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ
"વેચાણ આપનાર" પ્રોપરાઈટર તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના
વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ,
એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ રાખનાર : ઉ.વ.આ., ધંધો., રહેવાસી મુ.પો.
..... ઠે. તા.....
જી.

Aadhaar No:

PAN No:

Mo. No:

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "તમો", "બીજીતરફવાળા" અગર
"વેચાણ રાખનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ
"વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ,

વેચાણ આપનારની સહી

તારીખ:

વેચાણ રાખનારની સહી

એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૨૦૭૭+૭૮, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૮૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. ની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર રૈ..... પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબર: ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછીઆ બાનાખતમાં "પ્રોજેક્ટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૧" માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર:, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક.....આરે ક્ષેત્રફળની જમીન અમો વેચાણ આપાનરે એટલે કે એકતરફવાળાના પિતાશ્રી નામેનાઓ તારીખ: ના રોજ મૈયત થતા તેમની વારસાઈ કરાવતા ફેરફાર નોંધ નંબર: તારીખ: થી પડેલ અને પ્રમાણિત થયેલ ત્યારથી માલિક છીએ.

(સી) રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૨૦૭૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૨૬-૩૦ આરે જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, ખેડા જિલ્લા પંચાયત નડિયાદનાએ તેમના હુકમ નંબર: એલએનડી/એનએ/એસઆર/૧૮૭/વશીલ૭૨/૭૬, તા.૨૪-૨-૮૭ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર:, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક..... આરે ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમા રહેણાંકના હેતુસર લે.આઉટ અને બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (અવકુડા) કચેરીએ પરવાનગી નંબર:

..... તારીખ: ના રોજથી
આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર
ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "પ્રાઈમ નાઈન"ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ
કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં
આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "પ્રાઈમ નાઈન" સ્કીમમાં કુલ.....
બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ
તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે "એનેક્ચર-એ" થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ "પ્રાઈમ નાઈન" પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ
રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ
લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ
(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ
લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે
પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ:
..... ના રોજના નોંધણી નંબર: થી આપેલુ છે. જેની નકલ
આ સાથે "એનેક્ચર-બી" થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "પ્રાઈમ
નાઈન" સ્કીમનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે "પ્રાઈમ નાઈન" પ્રોજેક્ટમાં
આવેલ સબ પ્લોટ નંબર: ની આશરે ચોરસ મીટર
તે રીતેની મિલકત વેચાણ આપવાનું આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ
છીએ. ઉપર વર્ણવેલી પ્લોટવાળી મિલકતને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ
મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન
"પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ પ્લોટવાળી મિલકતનો કારપેટ
એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ}
તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે
મુજબ છે.

પ્લોટનો પ્લાન પાસ મુજબ..... ચોરસમીટર
પ્લોટ નંબર:

(એચ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "પ્રાઈમ નાઈન" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજૂતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજૂતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો—સમજૂતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :—

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજૂતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :—

(૨.૧) "પ્રાઈમ નાઈન" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર:..... જેનું પ્લોટનું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) તથા " પ્રાઈમ નાઈન" પ્રોજેક્ટવાળી જમીન તે રીતેની મિલકત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નક્કી કરેલું છે. આ "પ્રાઈમ નાઈન" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના પ્લાનમાં "એનેક્ચર—સી" થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલું છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોનેકબુલ, મંજૂર છે. આ કિંમતમાં પ્લોટના કારપેટ એરીયાની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૩" માં કરવામાં આવેલું છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રૂ...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

રૂ...../- અંકે રૂપિયા પૂરાનો ચેક
નંબર: તારીખ: શાખાનો
મળેલ છે.

સદર મિલકતની નીચે જણાવ્યા મુજબ અવેજ ચુકવવાનો છે.

૧. બુકિંગ વખતે ૧૦% લેખે જે રકમ રૂ./- અંકે રૂપિયાચુકવેલા છે.
૨. બાનાખતના કરાર કરતી વખતે રૂ./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.

એ રીતે કુલ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે.

રકમ
રૂા...../—

ચૂકવણીની તારીખ
.... માસ સુધીમાં

કુલ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પૂરા...

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્સ જેવા કે સર્વીસ ટેક્સ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશનલ ફીક્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચૂકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચૂકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/ નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચૂકવવાની થતી રકમ તેઓ નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચૂકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને

મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે. અને તે ચુકવવામાંજો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ— ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૭.૫૦% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :—

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા "....." ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતાઅંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે,

(૩.૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ રકમ(રૂપીયા) ઉદ્દેશ

- | | | |
|-----|------------|--|
| (૧) | રૂા...../- | મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ. |
| (૨) | રૂા...../- | મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે. |
| (૩) | રૂા...../- | મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાનામેન્ટેનેન્સની રકમ. |
-

કુલ રૂા...../-

(૩.૩)આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એકતરફવાળા દ્વારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત-૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દ્વારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માંબીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજીતરફવાળાના નામેચઢાવવાનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૨) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નક્કી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :—

(૫.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયે માટે ૭.૫૦% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે) માસથી વધારાનો વિલંબ કરશે તો શરત—૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા આગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન—૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ)ના ૫૦% નીરકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૫.૫) તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર યુનિટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ રકમ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર યુનિટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે.

(૬) અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નક્કરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહીં.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ યુનિટ ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનિટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ

વેચાણ આપનારની સહી

તારીખ:

વેચાણ રાખનારની સહી

ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૮) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, યુનિટમાં અથવા યુનિટ જેમાં આવેલું હોય તે પ્રોજેક્ટમાં કોઈ માળખાગત ખામી સ્ટ્રક્ચરલ (ડિફેક્ટ) અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૬.૯) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :—

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

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક, વાણિજ્ય જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના યુનિટમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ—૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતનાકારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

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

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

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

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

(૭.૧૨) આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૩) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સાડુ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૪) સદરહુ મિલ્કત કે સ્કીમ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેક્ટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સાડુ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલ્કતમાં પ્રવેશ કરવા સાડુ ખરીદનાર મંજૂરી આપશે.

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

(૭.૧૬) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓપણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૯) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મિલ્કત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ, મંજૂરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૦) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે આગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે આણંદ નગરપાલીક/આણંદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/ સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહુ મિલ્કતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, આણંદ નગરપાલીકા, આણંદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્સ, જીએસટી, વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :—

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને થયેથી અને દિન-૧૫ (પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી

સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણીસબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા દિન-૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂ.૨૫,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાન પરત ચુકવવાની છે. અને બીજીતરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદ કરવાનુ છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ચર્સ સહીતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપૂર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

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

(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો(પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે:-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાખત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૧૨) વિભાજન :-

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા

નિયમો/રેગ્યુલેશનો મુજબ રદ્દબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી/છેડી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) નોટીસ :-

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા—વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ :

સરનામું :

મોબાઈલ નંબર :

ઈમેઈલ આઈ.ડી. :

એકતરફવાળાનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ : પ્રાઈમ કોર્પોરેશન

સરનામું : સરદારગંજ પાસે,

તા.જી. સાગર

એટેન્શન ટુ : માનવસુધારા પટલ

ઈમેઈલ આઈ.ડી. prime@969@gmail.com

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સાગ્રની તમામ ચર્ચા—વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :-

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવત માન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખયા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખયા , ટાઈપીંગ ખયા , સર્વી સ ટેક્ષ તથાપરચુરણ ખયા વિગેરે તમામ ખયા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોક્ત તમામ ખયા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(૧૭) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)ને મોકલવાની રહેશે.

(૧૮) તેમજ પ્રયોજકે મજકૂર પ્રોજેક્ટને પ્રાઈમ નાઈન નામથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ _____ મુકામે _____ નંબરથી નોંધણી કરાવેલ છે અને તેની અધિકૃત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ છે.

(૧૯) પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૨ કે તે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબૂ બહારના સંજોગોને લીધે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો, મજકૂર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકૂર

એપાર્ટમેન્ટ અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધીના વ્યાજ સહિત એલોટીને ઉપર કલોઝ ૪.૧ માં જણાવેલ સમાન વ્યાજ દરે રીફંડ કરવાની રહેશે.

જોકે, એપાર્ટમેન્ટ જે બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ છે તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થતું હોય તો પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટ કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વાજબી વધારો મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક ઉથલપાથલ કે દૈવી કામ,

(૨) કોઈપણ સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ ઓથોરિટી/કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હુકમ, નિયમ કે જાહેરનામું.

(૨૦) જો પ્રયોજક નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂરું ન કરે અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને ન સોંપે તો તે સમયે જો એલોટી મજકૂર પ્રોજેક્ટમાંથી છૂટા થવા માંગતા ન હોય તો એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ અંગે થયેલ દરેક માસના વિલંબ અંગે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક એલોટીને વાર્ષિક ૮ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી કરશે. એલોટી આથી સંમત થાય છે કે, મજકૂર કરારની શરતો મુજબ જે તારીખથી રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને રકમની જેટલી મોડી ચૂકવણી કરવામાં આવે તે માટે એલોટી પ્રયોજકને આવી મોટી ચૂકવણી માટે વાર્ષિક ૮ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી કરશે.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૨૮૭૭+૭૮, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૮૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. પૈકી ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર `.....` પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબર: ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૨૮૭૭+૭૮, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૮૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. પૈકી ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર `.....` પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબર: ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનના આવેલ 'પ્રાઈમ નાઈન' પ્રોજેક્ટમાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર: ની આશરે ચોરસમીટર સદરહુ યુનિટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

- [1] Garden in Common Plot.
- [2] Society Administration Office, Common Hall.
- [3] Street Light Facility in Road Area and Garden Area.
- [4] Attractive Main Gate with Security Cabin.
- [5] R.C.C. Road.
- [6] Water Supply of all Units by Pressure Pump though Society's Owner Bore.

વેચાણ આપનારની સહી

તારીખ:

વેચાણ રાખનારની સહી

- 20 -

એનેક્ચર-એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ચર-બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ચર-સી
ફ્લોર પ્લાન

એ રીતેનુ ઉપર મુજબનુ આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધપણમા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ માહે, સને ૨૦.... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર

(૧) _____
(.....)

તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી-કરેલો છે.

(૧) _____

(૨) _____

વેચાણ આપનારની સહી

તારીખ:

વેચાણ રાખનારની સહી

એકતરફવાળા – વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(.....)

બીજીતરફવાળા—વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧)_____
(.....)