બાનાખતનો કરાર

કબજા વગરનો

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા – દશક્રોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમમાં આવેલી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ....

એકતરફવાળા – લખી આપનાર	**"SHGS ELENZA DEVELOPERS LLP"** Permanent Account No. – ADOFS 7902 E જેની ઓફીસ – ૯૫/સી, વ્રજ નંદન બંગલોઝ, આરોહી કલબ રોડ, ઘુમા, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે જેના વતી અને તરફથી તેના ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનરોના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે ઉમર – પુખ્યવયના, ધર્મ– હિન્દુ, જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા' અગર "લખી આપનાર" અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં એલએલપીના હાલના તથા વખતો વખતના ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનરો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખ્તયારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.
લખાવીલેનાર બીજીતરફવાળા -	.... **Permanent Account No. –** ઉમરે પુખ્તવયના, ધર્મે – હિન્દુ, રહેવાસી – .... જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" અગર

"વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના ખરા અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાળા.....

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા – દશક્રોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમના ખાતા નંબર – ૧૮૩૦ ના બ્લોક નંબર – ૮૦૫/બ (જુનો સરવે નંબર – ૬૫૪/૧+૨ તથા સરવે નંબર – ૬૫૮/૧) ની ૦૦–૬૫–૭૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૬૫૭૬ ચોરસમીટર જેના આકારના રૂા. ૯૯૧.૨૫ પૈસા વાળી રહેણાંક તથા વાણીજય (કોમર્શીયલ) હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર – ૦૩ (ઘુમા) માં આવરી લઈ તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૩૨/૨ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટરની રહેણાંક તેમજ કોમર્શીયલ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન વેચાણ આપનારે "ભુમીધન ડેવલોપર્સ" એ નામથી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી ભીખાભાઈ અંબારામ પટેલ, (૨) પ્રિતીબેન અલ્પેશભાઈ પટેલ, (૩) મધુબેન ભીખાભાઈ પટેલ, (૪) રીયા શૈલેષકુમાર પટેલ, (૫) આલાપ શૈલેષભાઈ પટેલ, (૬) આશાબેન શૈલેષભાઈ પટેલ, (૭) શ્રી શૈલેષભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૮) અમીતાબેન પરાગભાઈ પટેલ, (૯) શ્રી રમેશભાઈ હરીભાઈ પટેલ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ – .... ના રોજ નોંધણી નંબર – .... થી નોંધાયલ છે.

(૩) ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય વાણીજય કોમર્શીયલના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા તારીખ – ૦૨/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુકમ નંબર – પીઆરએમ/૧૨/૦૧/૨૦૧૮/૯૯ થી મંજુર કરેલા.

(૪) ત્યારબાદ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "એલેન્જા ગ્રીન" ના નામથી રહેણાંક તથા વાણીજય (કોમર્શીયલ) હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

(૫) સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુંધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.

(૬) સદરહુ "એલેન્જા ગ્રીન" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર – .... થી તારીખ – .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

(૭) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા

નંબર – ૬ ની નોંધો, એન. એ. ઓર્ડર, મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરીની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસીટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ–કરાવેલ છે તેમજ એકતરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહીતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા – દશક્રોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમના ખાતા નંબર – ૧૮૩૦ ના બ્લોક નંબર – ૮૦૫/બ (જુનો સરવે નંબર – ૬૫૪/૧+૨ તથા સરવે નંબર – ૬૫૮/૧) ની ૦૦–૬૫–૭૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૬૫૭૬ ચોરસમીટર જેના આકારના રૂા. ૯૯૧.૨૫ પૈસા વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર – ૦૩ (ઘુમા) માં આવરી લઈ તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૩૨/૨ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર ની રહેણાંક તથા વાણીજય (કોમર્શીયલ) ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "એલેન્જા ગ્રીન" ના નામથી આવેલી રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટેની સ્કીમના યુનીટ નંબર – .... જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – .... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા .... ચોરસ મીટર વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....ચોરસ મીટર તથા સદરહુ યોજનાની સઘળી જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી વરાડે પડતી .... **ચોરસ મીટર** જમીન સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં

કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ....**/– **અંકે રૂા. .... પુરા**માં આ કરારમાં સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

(૭) સદરહુ મીલકત વેચવાનો તમેજ તે અંગેના જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને સદરહુ મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

(૮) સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં ઓવલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહીતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આર્કીટેક – એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૯) વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /સદરહુ મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપુર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપુર્ણ સમજી અને વિચારીને સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકવામાં આવેલ છે તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ વેચાણ આપનારે કરવાનો છે અને તે મજુબ વર્તીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન /કમ્લીશન સર્ટીફીકટ મેળવી આપવાનું રહેશે.

(૧૧) સદરહુ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે કે યુનીટનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૧૨) એકતરફવાળાએ સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ એકતરફવાળાએ તથા વેચાણ લેનારે આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે અને તેથી તે તમામ હકકીકતોને આધીન રહીને એકતરફવાળાએ તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે સદરહુ મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.

<u>શરતો</u>

૧. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ. ..../– અંકે રૂ.** .... માં વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ એકતરફવાળાએ તથા વેચાણ લેનારે આપવા–લેવાની નથી.

એકતરફવાળા તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતના મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી, એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૨. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજુર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરશે. કોઈપણ

સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણઆપનાર કરી શકશે, અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂીરયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના ર/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૩. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તારીખ – .... સુંધીમાં પુર્ણ કરી સદરહુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે.

૪. સદરહુ મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફીકેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ) ની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે વેચાણ આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા મટીરીયલને સમાન અને અથવા તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના મટીરીયલનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારે કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનારે પાસેથી વેચાણ આપનારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

રકમ રૂપીયા	વિગત
રૂા.	અંકે રૂા. .... પુરા. તારીખ –.................... ના રોજ ચેક નંબર –

	..................., ... બેંક , ...શાખા, થી આપેલ છે.
રૂા.	અંકે રૂા. ....પુરા.

એ રીતે કુલ રૂા. .... અંકે રૂા. .... પુરા. વચેાણ લનોર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નકકી કરેલ છે જયારે સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

1. Within 30 days	20% of Basic Sale Value
2. On Completion of Foundation of Block	10% of Basic Sale Value
3. On Completion of Basement	10% of Basic Sale Value
4. On Completion of 2nd floor	10% of Basic Sale Value
5. On Completion of 3rd floor	10% of Basic Sale Value
6. On Completion of 4th floor	10% of Basic Sale Value
7. On Completion of 5th floor	10% of Basic Sale Value
8. On Completion of 6th floor	10% of Basic Sale Value
9. On Completion of 7th floor	10% of Basic Sale Value
Remaining Basic Sale Value & Other Charges	

૬. ઉપરોકત રકમ ચુકવ્યા બાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ તેવી વગર વહેચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર છે નહી કે રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૭. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારે ફક્ત રહેણાંક/કોમર્શીયલ (જે હેતુ થી ખરીદેલ હોય તે) હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો છે અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૮. સરદહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફટ, નીસરણી પાસે ફોયર, તેમજ સદરહુ દરેક ટાવરમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ–મર્સીબલ પંપ સાથે, તેમજ સદરહુ દરેક બિલ્ડીંગના ટેરેસ પર કેબીન તથા લીફટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા –કરાવવાનો છે.

૯. સદરહુ યોજનાના દરેક ટાવરના બેઝમેન્ટમાં જે તે ટાવરનાં સભાસદો માટે પાર્કીંગની સગવડ આપવામાં આવનાર છે અને તેવી પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાનાં જે તે ટાવરનાં અન્ય સભાસદ સાથે મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે ફક્ત પાર્કીંગ તરીકે જ કરવા – કરાવવાનું છે તેમજ તેવી પાર્કીંગની જગ્યાનો અન્ય મેમ્બર્સને કોઈપણ જાતની અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ ના થાય તે રીતે ઉપયોગ વેચાણ લેનારાએ કરવા – કરાવવાનો રહેશે તેમજ તેવા પાર્કીંગ અંગેનો કોઈ ચાર્જ અલગથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવવાનો રહેશે નહી.

સદરહુ યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફલોર/હોલો પ્લીન્થમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે જગ્યા નકકી કરવામાં આવે તે જગ્યામાં સદરહુ સ્કીમનાં મેમ્બર્સના ટુ–વ્હીલર કરવા માટે કોમન સુવિધા આપવામાં આવનાર છે અને તેવી કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં વેચાણ લેનારે કયારેય પણ કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું નથી, તેમજ તેવી કોમન પાર્કીંગની જગ્યાનો અન્ય મેમ્બર્સને કોઈપણ જાતની અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ ના થાય તે રીતે ઉપયોગ વેચાણ લેનારે કરવા–કરાવવાનો રહેશે,

તેમજ તેવી કોમન પાર્કીંગ અંગેનો કોઈ ચાર્જ અલગથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવવાનો રહેશે નહી. કોમર્શીયલ યુનીટોના મેમ્બરોએ રહેણાંકના હેતુ માટેના મકાનો માટેની પાર્કીંગની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવાના નથી.

૧૦. સદરહુ યોજનાના દરેક ટાવરના ટેરેસ વાળા ઓપન સ્પેસમાં વેચાણ લેનારને કોઈપણ હકકો આપવામાં આવેલા નથી, યાને સદરહુ યોજનાના તમામ બીલ્ડીંગોના ટેરેસના હકકો સદરહુ યોજનાના દરેક સભ્યોના કોમન રહેશે.

૧૧. સદરહુ યોજનાના બીલ્ડીંગમાં બાયોલોઝ પ્રમાણેનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલુ છે પરંતુ ભવિષ્યમાં બિલ્ડીંગ બાયોલોઝમાં સુધારો– વધારો થાય અને વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળે અગર વધુ એફ.એસ.આઈ. મંજુર કરવાથી વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળે, પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવે વખતે તેવું વધારાનું બાંધકામ કાયદા અનુસાર કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે. અને તેવા વધારાનાં બાંધકામ કરવા સારૂ સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોલમ્સ, બીમ્સ, સ્લેબ, દિવાલો વિગેરેનો ઉપયોગ કરવા અને તેના આધાર લેવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે અનેતેવા વધારાના બાંધકામની માલીકી વેચાણ આપનારની એકલાની જ રહેશે અને ગણાશે તેમજ તેવું વધારાનું બાંધકામ પોતાની રીતે અન્યને વેચાણ કરવા પણ વેચાણ આપનાર હકદાર રહેશે અને તે તમામ અંગે વેચાણ લેનારે કયારેય પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાના નથી કે કોઈપણ જાતની હરકત અંતરાય કે અટકાયત કરવા–કરાવવાની નથી કે કોઈપણ જાતના દાવાદુવી વિગેરે કરવા–કરાવવાના નથી.

<u>વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે......</u>

૧. સદરહુ યોજના જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેના જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવેલ છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવેલ છે.

૨. સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજુરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.

૩. મજકુર જમીન ઉપર અંગે આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે પેન્ડીંગ નથી.

૪. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મુજરીઓ/ પરવાનગી અન પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષસ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલુ છે અને પાલન કરતા રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની પહોંચે.

૬. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. સરદહુ મીલકત અંગેઆ વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૮. મજકુર જમીન અંગે કે મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અને અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને અથવા સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

૯. વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને માલીકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારના સામાન રાખવાના નથી, તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે

સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનીક / અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા, તેમજ જે સામના લાવવા – લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતને બાંધકામ વાળી મીલકતના દાદર– મજીયારા પેસેજીસને તમેજ સદરહુ મીલકતના દરવાજાને પણ નુકશાન થવાની શકયતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતા વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંળજીના કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કોઈને પણ થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારની છે રહેશે અને ગણાશે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં/સરદહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીકયુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપના વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી સદરહુ મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે, તમેજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે પણ સરદહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

૧૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુંધી સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને

વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે સદરહુ મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

૧૨. સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સારૂ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલવાનું રહેશે અને સદરહુ યોજનાના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝમાં મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે, અને સદરહ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાઈક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૪. ઉપર પેરેગ્રાફમાં નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારે જે તે વખતે ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે, પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નકકી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતેવેચાણ આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે

અનેતે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી તેમ છતા જો કરે –કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં નકકી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળો ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

૧૫. વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવા /સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈ શરતના ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હક્કીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પંદર (૧૫) દિવસની સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે, તેમજ વેચાણ લેનારે આપેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનાર સદરહુ નોટીસના સમય માર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી દર કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.

૧૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ

અવેજના જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧૭. આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને પેરા નંબર – ૫ માં દર્શાવેલ શીડયુલ મુજબ વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહશે અને અગર સદરહુ મીલકતના બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૧૨% ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીંગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૯.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧૮. સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૈાખીક કે લેખીતમાં બીજીતરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ ૩ મહીનાની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબની રકમ ચુકવીને એકતરફવાળા પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં બીજીતરફવાળા કસુર કે આનાકાની કરે તો ત્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા પાસે રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નીભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ

એકતરફવાળાને ચુકવી આપવા માટે જવાબદાર રેહેશે, જે બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

૧૯. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીતમાં નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવાતો પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ મીલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. **બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો –**

એકતરફવાળા તરફથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૧૮ મુજબ સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાય અને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨૧. બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થીતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૨. **બિલ્ડીંગને નુકશાન –**

૧. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની

તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તથા સદરહુ યોજનાના કોમર્શીયલ યુનીટના મેમ્બરોએ તેમણે વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં ફેબ્રીકેશન, અનાજ દળવાની ઘંટી, ઈત્યાદી જેવા ઘોઘાટ થાય તેવા તેમજ બીલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચાડે તેવા હેતુ માટે વાપરવાના નથી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુરા, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૩. **આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –**

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરવા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગના આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનુ ઈન્સ્ટ્રોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું છે.

૨૪. ૧. બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો લેતા પહેલા લીફટ લાઈસન્સ લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવમાં નહી આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે.

૨૫. એકતરફવાળાએ આ કરારના પેરા નંબર – ૩ માં દર્શાવેલ મુદતમાં સદરહુ મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે વેચાણ આપનારને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાંવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ

વધારો થયેલ ગણાશે. વધુમાં વેચાણ આપનારે જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૨% સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પેટે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ ઉપર વેચાણ આપનારે વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે તમામ બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૬. સદરહુ મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીંગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાપણત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈપણ ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારે તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહી, તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત ઘટાડો થયા તો તેવી ઘટાડાના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૨૭. વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ .... બેંક માંથી પ્રોજેકટ લોન લીધેલ છે જે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે અને તે સિવાય મજકુર જમીન તેમજ પરિશિષ્ટ વાળી સદરહુ મીલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફાવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફાવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર

કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો, કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ એકતરફાવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મીલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જામીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને એકતરફાવાળાએ કરી આપેલ આ કબજા વગરના બાનાખત સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

૨૮. સદરહુ મીકલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારે સોંપવાનો છે.

૨૯. સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતા વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

૩૦. સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

૩૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમના રહેણાંકના ટાવરના સભાસદો માટે કરવામાં આવેલ તમામ સહીયારી/ મજીયારી/ કોમન ફેસેલીટીઝ અને કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે અને બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૩૩. સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી, તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી.

૩૪. સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર કયારેય પણ કરવા–કરાવવા હકકદાર રહેશે નહી અને કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખવા વાળાએ તેમના યુનીટની આગળના ભાગે કોઈપણ પ્રકારના કાચા કે

પાકા શેડ/ધાબા ભરવાના નથી તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૩૫. આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુ જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

૩૬. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી થયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

૩૭. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો બંન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.

૩૮. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જ્યુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

૩૯. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોષ્ટથી/ઈ મેઈલથી / અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી તેઓના આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારના દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૪૦. સદરહુ મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામુ આપવામાં આવેલ છે તેમાં આ કરાર દરમીયાન કોઈ ફેરફાર થાય તો તે વેચાણ આપનારને જણાવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે અને તેમ કરવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેશે તો જુના સરનામે મોકલેલ નોટીસ, સંદેશા, પત્રો, વિગેરે વેચાણ લેનારને મળી ગયા બરોબર ગણાશે.

૪૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ ....એ ભોગવેલ છે તથા ભોગવવાના રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા – દશક્રોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમના ખાતા નંબર – ૧૮૩૦ ના બ્લોક નંબર –

૮૦૫/બ (જુનો સરવે નંબર – ૬૫૪/૧+૨ તથા સરવે નંબર – ૬૫૮/૧) ની ૦૦–૬૫–૭૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૬૫૭૬ ચોરસમીટર જેના આકારના રૂા. ૯૯૧.૨૫ પૈસા વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર – ૦૩ (ઘુમા) માં આવરી લઈ તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૩૨/૨ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "એલેન્જા ગ્રીન" ના નામથી આવેલી રહેણાંક તથા વાણીજ્ય (કોમર્શીયલ) હેતુ માટેની સ્કીમના યુનીટ નંબર – .... જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – .... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા .... ચોરસ મીટર વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....ચોરસ મીટર તથા સદરહુ યોજનાની સઘળી જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી વરાડે પડતી .... **ચોરસ મીટર** જમીન સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર બિનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ વાલી, વારસો, ભાગીદારો, સકસેસરો,

એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – અમદાવાદ
તારીખ –

એકતરફવાળા – લખી આપનારઃ–

"SHGS ELENZA DEVELOPERS LLP" તેના ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનરોના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે ....

સાક્ષી – (૧) ------------------------ (૨) ------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

એકતરફવાળા – લખી આપનારઃ–

--- ---------------

"SHGS ELENZA DEVELOPERS LLP" તેના ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનરોના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે ....

બીજીતરફવાળા – લખાવી લેનારઃ–

--- ---------------

.... ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન