

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની ૩૧૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે “**વિનાયક રેસીડેન્સી**” ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં.** ના માળે આવેલ **ફ્લેટ નં.** ક્ષેત્રફળ **સમયોરસમીટર** (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત (જેમાં **સમયોરસમીટર** ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત) તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **સમયોરસમીટર** ની જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વિગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હકકો સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

**RERA No. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD
CITY/AUDA/**

((૨))

અમો/ લખી આપનાર :-
એક તરફવાળા
બાનાખત કરી આપનાર

મેસર્સ દેવમ બિલ્ડકોન, એ નામની ભાગીદારી પેઢી
કે જેની ઓફીસ : એ-૨૪, શીરોમણી બંગ્લોઝ, પુષ્પક
બંગ્લોઝની બાજુમાં, ૧૦૦ ફુટ વિરાટનગર રોડ, ઓઢવ,
અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫ ખાતે આવેલ છે.

PAN NO.:- AAPFD 3796 F

તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી બાલકૃષ્ણ રમણીકભાઈ મકવાણા

PAN NO.:- AUUPM 4601 M

ઉ.વ.૩૫, ધંધો: વેપાર, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ,
રહેવાસી :- એ-૨૪, શીરોમણી બંગ્લોઝ, પુષ્પક
બંગ્લોઝની બાજુમાં, ૧૦૦ ફુટ વિરાટનગર રોડ, ઓઢવ,
અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫.

“જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “અમો લખી
આપનારા” અને / અગર “અમો અમારા” એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી
આપનારાનો તથા અમો લખી આપનારાના હાલના તથા
વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈની
ઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

તમો/લખાવી લેનાર:-
બીજી તરફવાળા
બાનાખત કરાવી લેનાર

(૧)

ઉ.વ.આ. , ધંધો : ધર્મે : હિન્દુ,

PAN NO. :-

આધાર નં.

(૨)

ઉ.વ.આ. , ધંધો : , ધર્મે : હિન્દુ,

PAN NO. :-

આધાર નં.

બન્ને ઠેકાણું :-

((3))

“જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “તમો લખાવી લેનાર” અને/અગર “તમો તમારા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારાના તથા અમો લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

-:: જત ::-

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની ૩૧૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે સદરહુ જમીન એક તરફવાળા યાને કે અમો લખી આપનાર દેવમ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હક્કની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં દેવમ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.
- (૨) મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય સર્વે નં. ૬૪૨/૧ ની ૭૬૮૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ કુલ મળી ૧૩૦૫૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી અગાઉ તા.૦૪-૦૨-૨૦૦૮ ના રોજ મે. નાયાબ કલેક્ટર વિરામગામ, પ્રાંત કચેરી, અમદાવાદના દ્વારા તેમના હુકમ નં. જમીન/વટવા/બિનખેતી/એસ.આર.૭૦/૦૮ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ બાદમાં ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા.૩૦-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૪૫૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૨૭-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે. ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી અમદાવાદના દ્વારા તેમના હુકમ નં. ડીએસઓ/ડી.આર.કે/કે.જે.પી.એસ.આર.નં.૧૮૪/૧૫-૧૬ જા.નં. ૪૭૨૪, તા.૧૦-૦૨-૨૦૧૭, પુ.પ.નં.૭૮ થી કે.જે.પી. દુરસ્તી નોંધના આધારે મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન તથા ખરાબાની ૫૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનને હિસ્સા નમુના નં. ૧૨ મુજબ (એ) સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન તથા (બી) સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૨ ની ૫૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન

((૪))

એમ કુલ બે ભાગમાં વિભાજિત કરવામાં આવેલ અને સદર વિભાજનના આધારે સદર (એ) સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમન કોર્પોરેશન, એ નામની ભાગીદારીના ભાગીદાર શ્રી કૈવનકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહના ખાતે દાખલ કરવામાં આવેલ તથા (બી) સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૨ ની ૫૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન શ્રી મનોજભાઈ ભૂપતભાઈ વડોદરીયાના ખાતે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૯૭૦૯ થી તા.૨૭-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૨૮-૦૩-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની ૩૧૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના રોડ રસ્તાના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન મેસર્સ અમન કોર્પોરેશન, એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર કૈવનકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહ તેમજ કબુલાત આપનાર તરીકે મેસર્સ અમન કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો (૧) શ્રી ગૌરવ વિનોદચંદ્ર શાહ (૨) શ્રી રીકેશ મોતીલાલ શાહ (૩) શ્રી પ્રવિણકુમાર ભોગીલાલ શાહ (૪) શ્રી જયંતિલાલ ચંપાલાલ મહેતા (૫) શ્રી રવિન ભાનુભાઈ સાંગાણી (૬) શ્રી અંકુર અરવિંદભાઈ સાંગાણી (૭) શ્રી કૃણાલ હનુભાઈ સાંગાણી (૮) શ્રી રણેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ લીંબાસીયા (૯) શ્રી કૌશિક અરવિંદભાઈ સાંગાણી પાસેથી મેસર્સ વિભુતી પ્રોપર્ટીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર અતુલકુમાર શિવલાલ વસીયાણીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો સંપૂર્ણ અવેજ ચુકતે કરતા પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ખાતે અનુક્રમ નં. ૧૦૪૦૪, તા.૧૨-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાવી કરેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૯૮૪૮, તા.૧૬-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૦૨-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની ૩૧૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના રોડ રસ્તાના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન મેસર્સ વિભુતી પ્રોપર્ટીઝ એ નામની ભાગીદારી

((૫))

પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટર્તા ભાગીદાર અતુલકુમાર શિવલાલ વસીયાણી તેમજ કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તરીકે મેસર્સ વિભુતી પ્રોપર્ટીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો (૧) રતિભાઈ જેઠાભાઈ બોરડ (૨) રમેશભાઈ પાંચાભાઈ માંગરોળીયા (૩) યશ રતિભાઈ બોરડ (૪) કમલેશભાઈ રમણીકભાઈ મકવાણા (૫) રાજેશભાઈ બાબુભાઈ બોરડ (૬) આનંદ ભૂપેન્દ્રભાઈ કુંભાણી (૭) શૈલેષભાઈ વિનુભાઈ હરખાણી (૮) રોહિત સવજીભાઈ વેકરીયા (૯) ગીરીશભાઈ રાધેશ્યામભાઈ ગોંડલીયા (૧૦) નરોત્તમભાઈ પરસોત્તમભાઈ વસોયા પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને મેસર્સ દેવમ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટર્તા ભાગીદાર બાલકૃષ્ણ રમણીકભાઈ મકવાણા એ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ખાતે અનુક્રમ નં. ૨૧૮૭, તા. ૧૬-૦૨-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવી કરેલ. તેમજ તે અંગેની ગામ દફતરે વેચાણ ફેરફાર ની નોંધ નં. ૨૦૭૪૪, તા. ૦૫-૦૩-૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત થયેલ છે.

- (૫) સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂ ડેવલપર્સે માન્ય આર્કિટેક્ટ પાસે તૈયાર કરાવેલ પ્લાનોને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરીને જરૂરી કાર્યવાહી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે-૨૦૩ રહેણાંકના ફ્લેટો નું બાંધકામ કરવા માટેની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે.

અનુ.	બ્લોક નં.	રજાચિઠ્ઠી નં.	તારીખ
1	A	01180/261218/A1110/R0/M1	26/02/2019
2	B + C	01181/261218/A1112/R0/M1	26/02/2019

આમ, સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેઠાણ માટેના ફ્લેટો નું બાંધકામ કરેલ છે.

- (૬) અને આ રીતે સદરહુ જમીન એક તરફવાળાની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એક તરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
- (૭) બીજી તરફવાળા યાને કે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં રહેઠાણનો ફ્લેટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ છે અને બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના

અનુસંધાને એક તરફવાળા સદરહુ યોજનાના બ્લોક નં. ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત (જેમાં સમયોરસમીટર ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત) તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ સમયોરસમીટર ની જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વિગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ ફ્લેટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે સદરહુ યુનિટના હક્કો સહિત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન, પાર્કિંગ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ ફ્લેટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

સદરહુ યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહુ ફ્લેટ ની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ ફ્લેટ ની અંદરની વિભાજિત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(૮) તમો લખાવી લેનારની માંગણી અને વિનંતીની રૂઠંએ આ કરારના એક તરફવાળા સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચિટ્ટી, સ્પેસીફિકેશન, ડિઝાઈન કે જે એક તરફવાળાના અધિકૃત આર્કિટેક્ટ કેતવ પી. જોષી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીક્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજી તરફવાળાને આપેલ છે અને તેની બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(૯) સદરહુ ફ્લેટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એક તરફવાળા એ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી

((૭))

લેવાનું રહેશે અને તમો લખાવી લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૧૦) અને તે રીતે એક તરફવાળા દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એક તરફવાળાએ મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/ _____, તારીખ- ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

(૧૧) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા એક તરફવાળાને બુકીંગ/ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ બીજી તરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની નીચે જણાવેલ રકમ એક તરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે છે.

ક્રમ	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્ક અને બ્રાન્ચનું નામ
રૂા.	/-	અંકે રૂપિયા		પુરા

(૧૨) અને આ રીતે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત એક તરફવાળાએ આ કરારના બીજી તરફવાળાને કુલ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેના અનુસંધાને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તારીખ-/...../૨૦૧૯ ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર આપેલ છે અને તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

૧) સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં એક તરફવાળા દ્વારા ૨૦૩ ચુનિટો બાંધવામાં આવશે અને

((૮))

સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

૧/એ) એક તરફવાળાએ આ કરારના બીજી તરફવાળાને સદરહુ યોજનામાં ફ્લેટ/દુકાનો યુનિટો પૈકી **બ્લોક નં. ના** માળે આવેલ **ફ્લેટ નં.** ક્ષેત્રફળ **..... સમયોરસમીટર** (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત (જેમાં **..... સમયોરસમીટર** ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત) તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **..... સમયોરસમીટર** ની જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વિગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હકકો સહિતની મિલકતની કિંમત મળી કુલે રૂા...../- (**અંકે રૂપિયા** **..... પુરા**) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧/બી) ઉપર જણાવેલ પેરા (એ) માં જણાવવામાં આવેલી ફ્લેટ ની કુલ એકંદર કિંમત રૂા...../- (**અંકે રૂપિયા** **પુરા**) છે.

૧/સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા.....- (**અંકે રૂપિયા એક લાખ** **પુરા**) (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે તમો બાનાખત કરાવી લેનાર સહમત થાય છે.

(૧) રૂા...../- **અંકે રૂપિયા** **પુરા** (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા...../- **અંકે રૂપિયા** **પુરા** (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને યોજનાનું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા તમો બાનાખત કરાવી લેનારે સમયસર અમો બાનાખત કરી આપનારને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(૪) રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા
(કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને યોજનામાં આવેલ ફલેટોની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને યોજનામાં દાદર, લીફ્ટ વેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા
(કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને યોજનામાં આવેલ ફલેટોમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા
(કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને યોજનાની લીફ્ટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રૂફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા...../- અંકે રૂપીયા
.....પુરા તમો બાનાખત કરાવી લેનારએ અમો બાનાખત કરી આપનારને યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી ફલેટ નો કબજો તમો બાનાખત કરાવી લેનારને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧/ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવા પાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર સહિત અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જસનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે.

૧/ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય કર, વેરા, ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની અમો લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને

ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કરીશકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧/એફ)સદરહુ યુનિટના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એક તરફવાળાએ ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ તમો લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ તમો લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરિયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરિયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં અમો લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના અમો લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૧/જી) તમો લખાવી લેનાર આથી આ કરારના અમો લખી આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સાડુ કરવા પાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે અમો લખી આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના તમો લખાવી લેનારે આપવાની નથી.

૧/એચ)મકાનનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આંવા વધુ નાણાં જયારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2 ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા

આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૨.૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજૂર થાય તે દરમિયાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એક તરફવાળા સંમતી આપે છે.

૨.૨) સમય મર્યાદા તે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપરત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું અમો લખી આપનાર પાલન કરશે.

તમો લખાવી લેનારે આ કરારના અમો લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૫૭૨૪.૦૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આપ. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડિવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૮૫૮૬.૦૦ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૮૫૮૩.૪૭ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪.૧) જો અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની

અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો વેચાણ આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 ટકા વ્યાજ આપવાનું બને સાઈડથી જો મોડું થાય તો તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક MCLR+2 ટકા મુજબનું વ્યાજ અમો લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨) તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની તમો લખાવી લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

જો અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ- મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં અમો લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૫) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો અમો લખી આપનારે આ સાથેના એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬) પ્રમોટર, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા

તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવે થી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ એપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચૂકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાન પૂરું કરવામાં નીચેનાં કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દેવી આપત્તિ

(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને તમો લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સાડના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૨) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ તમો લખાવી લેનારને મળેથી દિન- ૧૫ સુધીમાં તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા...

જો તમો લખાવી લેનાર ઉપર પેરા- ૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪) સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગ ના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં યુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને મળેથી અમો લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારને વળતર યુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી અમો લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર તમો લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો અમો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

૭.૫) સદરહુ યુનિટના તમો લખાવી લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, દરવાજો/શટર, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી તમો લખાવી લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે અમો લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની ગણાશે.

૮) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે માત્ર ફલેટનો રહેઠાણના હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

૯) સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સાડ તમો લખાવી લેનારે 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 “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સાડ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી

હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને અમો લખી આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સાડની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

- ૯.૧) અમો લખી આપનારા દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે તમો લખાવી લેનારે માસિક ફાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો અમો લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે, તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી અમો લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.
- ૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ અમો લખી આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.
- ૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાડ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જસ અંગે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.
- ૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો તમો

લખાવી લેનારને મળવા પાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા તમો લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૩) અમો લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી...

૧૩.૧) આ કરારના અમો લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અમો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨) સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩) સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

૧૩.૪) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫) સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ અમો લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૩.૬) સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭) તમો લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮) સદરહુ યુનિટનું તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે અમો લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની અમો લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯) સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ

બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

- ૧૩.૧૦) સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.
- ૧૩.૧૧) સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ અમો લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.
- ૧૪) તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી અમો લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,
- ૧૪.૧) તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ તમો લખાવી લેનારે અમે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.
- ૧૪.૨) સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતને માલસામાન, સદરહુ યોજનાના પાર્કિંગ, કોમન દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૩) તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં અમો લખી આપનાર અગર

સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪)સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **“વિનાયક રેસીડેન્સી”** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫)સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી તમો લખાવી લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૪.૬)સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાડુ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭)અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮)સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો તમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯)જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાડુ અમો લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા ધોરણ, નીતિ નિયમોનું તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા ધોરણ, નીતિ નિયમોમાં સર્વ સંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન

કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સધારો વધારો થાય તે રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

- ૧૪.૧૧) તમો લખાવી લેનાર આ કરારના અમો લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.
- ૧૫) અમો લખી આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે અમો લખી આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો અમો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સાડુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- ૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પાર્કીંગ તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી અમો લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજમાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું અમો લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે તમો લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.
- ૧૮) આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન-૩૦ માં સહી મતા કરીને અમો લખી આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો તમો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી

કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું તમો લખાવી લેનારની બુર્કીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ અમો લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

- ૧૮) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.
- ૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.
- ૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના તમો લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકિકત તમો લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.
- ૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.
- ૨૩) તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટના તમો લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટના કાર્પેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તમો લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
- ૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન

જો સદરહુ યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

૨૫) આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં અમો લખી આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહી મતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતનો કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

૨૬) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનાર અગર અમો લખી આપનાર અગર અમો લખી આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૭) સદરહુ મિલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણિત મારફતે રવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :

નામ : **મેસર્સ દેવમ બિલ્ડકોન**

સરનામું: **વિનાયક રેસીડેન્સી**, સનરાઈઝ હોમ્સની બાજુમાં, એઈમ સ્કુલની બાજુમાં, લાંભા કેનાલ રોડ, અસલાલી-નારોલ હાઈવે, વટવા, અમદાવાદ.

લખાવી લેનાર :

(૧)

(૨)

બન્ને ઠેકાણું :-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના અમો લખી આપનાર અગર તમો લખાવી 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

((૨૨))

- જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.
- ૨૮) જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર/ઈમેલથી તમામ તમો લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.
- ૨૯) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, વકીલ ફી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
- ૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
- ૩૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવા માત્ર આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

(સદરહુ સઘળી જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની ૩૧૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના રોડ રસ્તાના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન.

((૨૩))

ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની જમીનના ખૂંટ ચારની ની વિગત જે :-

પૂર્વે : ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૨ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

ઉત્તર : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૨ તથા ૭૩ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણ : કેનાલ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - ૨

(બાનાખત વાળી મિલકતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૪૩/૧/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૭૨/૨/૧ ની ૩૧૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે “**વિનાયક રેસીડેન્સી**” ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં. ના** માળે આવેલ **ફ્લેટ નં.** ક્ષેત્રફળ **..... સમયોરસમીટર** (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત (જેમાં **..... સમયોરસમીટર** ના વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત) તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **..... સમયોરસમીટર** ની જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વિગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત કે જેના ખૂંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ, હોંશિયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસોઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

((૨૪))

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટના ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્સર-એ

મજકુર યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્સર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્સર-સી

સ્પેસીફિકેશન

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ માહે

સને -૨૦૧૯ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે-----મતુ તત્રે-----શાખ

અમો/એક તરફવાળા/

સાક્ષી :-

બાનાખત કરી આપનાર :-

મેસર્સ દેવમ બિલ્ડકોન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :

(શ્રી બાલકૃષ્ણ રમણીકભાઈ મહવાણા)

1 _____

2 _____

((૨૫))

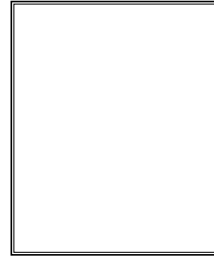
રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/

બાનાખત કરી આપનાર :-

મેસર્સ દેવમ બિલ્ડકોન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :

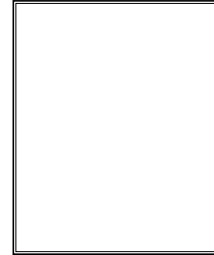


(શ્રી બાલકૃષ્ણ રમણીકભાઈ મકવાણા)

(અંગુઠો)

તમો/બીજી તરફવાળા/

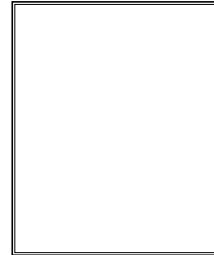
બાનાખત કરાવી લેનાર :-



1 _____

(_____)

(અંગુઠો)



2 _____

(_____)

(અંગુઠો)