

		//1//	
		બાનાખતનો કરાર કબજા વગરનો રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમમાં આવેલી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...	

વેચાણ આપનાર
લખી આપનાર

“ELENZA VIBE INFRASTRUCTURE”

Permanent Account No. – AAKFE7922M

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ –
ઉપ-બી, મેધના ફર્સ્ટ ચોઈસ, સરકારી ટ્યુબલ
પાસે, બોપલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તેના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

ઉમર – પુખ્તવયના, ધર્મ– હિન્દુ,
જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
"વેચાણ આપનાર" અગર "લખી આપનાર"
અગર "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં
આવેલ છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં
એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા
વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ,
વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, કુલમુખત્યારો,
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.

વેચાણ લેનાર
બીજીતરફવાળા

.....

ઉમરે પુખ્તવયના, ધર્મ – હિન્દુ,
રહેવાસી –જેમને
હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
"બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના ખરા
અર્થમાં વેચાણ લેનારનો તથા વેચાણ લેનારના
વંશ, વાલી, વારસો એસાઈનીઓ, કુલમુખત્યારો,
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.

૧. જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૯ (બોપલ) ના તાલુકા - ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર - ૫૨૩/બ/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૧૧ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૦૨ પૈકી ની ૩૧૮૭ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તેવી મજકુર જમીન વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.
૨. મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૦૨ પૈકીની ૩૧૮૭ ચોરસ મીટર જમીનને બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર શ્રી, અમદાવાદના એ તારીખ - ૧૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ હુકમ નંબર - ૫૭૭૯/૦૭/૧૭/૦૬૨/૨૦૨૩ થી આપેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ - ૧૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ નંબર - ૧૩૩૬૬ થી પાડવામાં આવેલ.
૩. ત્યારબાદ બ્લોક/સરવે નંબર - ૫૨૩/બ/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૧૧ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૦૨ પૈકી ની ૩૧૮૭ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન એકતફરવાળાએ (૧) રોહન શાલીન મહેતા તે અદિતી વિજયભાઈ શાહના પુત્ર, (૨) રીઆ શાલીન મહેતા તે અદિતી વિજય શાહની પુત્રી પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો રીતરસનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૯ (બોપલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીમાં તારીખ - ૧૫/૦૫/૨૦૨૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર - ૮૧૪૬ થી નોંધાયેલ છે જે બાબતની ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - '૬' ના હકકપત્રકમાં તારીખ - ૨૪/૦૫/૨૦૨૪ ના રોજ નોંધ નંબર - ૧૩૮૭૩ થી પાડવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તેમજ કોમર્સિયલ યુનીટોની યોજનાનું બ્લોક A+B+C નું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજૂર કરીને તારીખ - ૧૭/૦૮/૨૦૨૪ ના રોજ રજાચીઠી નંબર - 05992/160724/A8469/R0/M1 થી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ.
૫. ત્યારબાદ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "ELENZA VIBE" ના નામથી રહેણાંક તેમજ કોમર્સિયલ યુનીટોના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.
૬. સદરહુ "ELENZA VIBE" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ 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. સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામ વાપરવાનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.
૮. 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, મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્સન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસિટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ-કરાવેલ છે તેમજ

સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું બીલ્ડીંગ મટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામની જાણકારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ જેની બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિશ્વાસુ એન્જીનીયર પાસેથી પુરી જાણકારી મેળવી લીધેલ જે અંગે બીજીતરફવાળાને પુરો સંતોષ થયેલ છે તથા તેમજ એકતરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહિતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૯ (બોપલ) ના તાલુકા - ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર - ૫૨૩/બ/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૧૧ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૦૨ પૈકી ની ૩૧૮૭ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "ELENZA VIBE" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક - "....." ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર - જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ -ચોરસ મીટર તથાચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા ચોરસ મીટર બાલ્કની જેનો મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ યુનીટ એરીયાચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલાચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી ક્યારેય થઈ શકશે નહીં) સહીતની મીલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મજકુર મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- અંકે રૂ. પુરા. નક્કી કરી મજકુર મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

૯. મજકુર મીલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગેના જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ મજકુર મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને મજકુર મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.
૧૦. સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહિતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આર્કીટેક – એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
૧૧. વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /મજકુર મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપૂર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપૂર્ણ સમજી અને વિચારીને મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.
૧૨. સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજૂર 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 મુજબ વર્તીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે.
૧૩. મજકુર મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે કે યુનીટનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.
૧૪. વેચાણ આપનારે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ વેચાણ આપનારે 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 વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે

મજકુર મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.

શરતો..

૧. વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- અંકે રૂ. પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આપવા-લેવાની નથી.
- વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર મીલકતની ઉપર નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, વકીલ ફી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનિક 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 મંજૂર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરશે. કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે, અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ મજકુર મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.
૩. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તારીખ – ૩૦/૦૬/૨૦૨૮ સુધીમાં પુર્ણ

કરી સદરહુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે.

૪. મજકુર મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફિકેશનમાં 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. મજકુર મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

રકમ	તારીખ	બેંક	ચેક/ડી.ડી. નંબર

એ રીતે ઉપરોક્ત કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ રકમ મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નકકી કરેલ છે જ્યારે મજકુર મીલકતની

બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

૧. વેચાણ લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા કુલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનારને ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૨. વેચાણ આપનારને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૩. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીનથ સુંધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૪. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડીય્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતની સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૫. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન ની દિવાલો અંદરનું પ્લાસ્ટર ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૬. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૭. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૮. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ

સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૯. બાકીના ૫% રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦% રકમ પુરી કરવાની રહેશે.

.....

એ રીતે મજકુર મીલકતની કુલ રકમ (શરત નંબર — ૧ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

૬. ઉપરોક્ત રકમ ચુકવ્યા બાદ મજકુર 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 નથી કે રહેશે નહીં અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૭. મજકુર યોજનામા યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્યએ તેણે વેચાણ રાખેલ યુનીટનો ઉપયોગ ફક્ત અને ફક્ત રહેણાંક/વાણીજ્ય હેતુ માટે (જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ હોય તે હેતુ માટે) કરવા—કરાવવાનો છે.

૮. સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફ્ટ, 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 લીફ્ટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા —કરાવવાનો છે.

૯. સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટો વાળા સભ્યને એક યુનીટ માટે એક પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવનાર છે જેથી જે યુનીટ માટે જે પાર્કીંગ પ્લેસ એલોટ કરવામાં આવેલ હોય તે યુનીટના સભ્યએ તેને એલોટ કરવામાં આવેલ જગ્યામાં જ પોતાના વાહન પાર્ક કરવાના છે યાને અન્ય યુનીટને

અલોટ કરવામાં આવેલ જગ્યામાં વાહન પાર્ક કરવાનું નથી તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં કોઈપણ પ્રકારે નાની મોટી દિવાલ કે કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે સભ્યને જે પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવે તે કોઈપણ પ્રકારે દલીલો કે તકરારો કર્યા વગર સ્વીકારી લેવાનું રહેશે.

તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમર્શિયલ હેતુ માટેના યુનીટો માટે સદરહુ યોજનાના કોમર્શિયલ યુનીટોની આગળના ભાગમાં પાર્કીંગની કોમન સુવિધા આપવામાં આપનાર છે જેમાં સદરહુ યોજનામાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ લેનાર યુનીટના સભ્યએ પોતાના વાહનો અન્ય સભાસદોને અડચણ/નુકશાન/હેરાનગતી ન થાય તેવી રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના છે યાને સદર યોજનાના કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં તમો વેચાણ રાખનારે કોઈપણ પ્રકારે આગવા હકક ઉભા કરવાના નથી તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોના પાર્કીંગ પ્લેસમાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારે વાહન પાર્ક કરવાના નથી.

૧૦. વધુમાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારે પોતાના યુનીટની બહાર કાચો, પાકો કે ફાઈબર શેડ કે તેવા કોઈપણ પ્રકારના શેડ કરવાના નથી યાને યોજનાના બાહ્ય એલીવેશનમાં બદલાવ થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો કોમર્શિયલ યુનીટ તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોના કોઈપણ સભ્યોએ કરવાના નથી.

૧૧. સદર યોજનામાં આવેલ (૧) બ્લોક 'એ' માં આવેલ ફ્લેટ નંબર – એ/૧૩૦૨ ની સામે આવેલ ખુલ્લુ ટેરેસ (ફ્લેટ નંબર – એ/૧૨૦૩ ની ઉપરનું) આગવું વાપરવાના હકકો સદર ફ્લેટ નંબર – એ/૧૩૦૨ વેચાણ લેનાર સભ્યને આપવામાં આવનાર છે તેમજ (૨) બ્લોક 'બી' માં આવેલ ફ્લેટ નંબર – બી/૧૩૦૩ ની સામે આવેલ ખુલ્લુ ટેરેસ (ફ્લેટ નંબર – બી/૧૨૦૪ ની ઉપરનું) આગવું વાપરવાના હકકો સદર ફ્લેટ નંબર – બી/૧૩૦૩ વેચાણ લેનાર સભ્યને આપવામાં આવનાર છે તેમજ (૩) બ્લોક 'બી' માં આવેલ ફ્લેટ નંબર – બી/૧૩૦૨ ની સામે આવેલ ખુલ્લુ ટેરેસ

૧૨.

(ફ્લેટ નંબર – બી/૧૨૦૧ ની ઉપરનું) આગવું વાપરવાના હકકો સદર ફ્લેટ નંબર – બી/૧૩૦૨ વેચાણ લેનાર સભ્યને આપવામાં આવનાર છે જે બાબતે અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી. તેમજ મજકુર યોજનાના કોમર્સિયલ યુનીટોની ઉપરનું ટેરેસ તેને લગોલગ આવેલ ફ્લેટ વેચાણ લેનાર મેમ્બરને આગવું વાપરવાના હકકો આપવામાં આવશે જે બાબતે પણ અન્ય મેમ્બરે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૫૭૩૬.૬૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નીયમ ૩ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૮૬૮.૩૦ (ચાર્જબલ એફ.એસ.આઈ.) + ૪૧૪૩.૧૦ (હાયર ચાર્જબલ એફ.એસ.આઈ.) = ૭૦૧૧.૪૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે ૧૨૭૦૦.૮૪ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે (એફ.એસ.આઈ વાપરેલ છે) અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

૧.

વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે.....

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 ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે 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 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 અને પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલું છે અને પાલન કરતા રહેશે.
૫. મજકુર મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે.
૬. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ

- વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના મજકુર મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.
૭. સરદહુ મીલકત અંગેના વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા મજકુર 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 મજકુર મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને મજકુર મીલકતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને માલીકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારના સામાન રાખવાના નથી, તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનીક / અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા, તેમજ જે સામાન લાવવા – લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતને, બાંધકામ વાળી મીલકતના દાદર— મજીયારા પેસેજીસને તેમજ મજકુર મીલકતના દરવાજાને પણ નુકશાન થવાની શક્યતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતાં વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ 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/સરહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી મજકુર મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે, તમેજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે પણ સરહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.
૧૧. સદરહુ મીલકત આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપનાર સહી કરે ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમાં કોઈપણ જોગવાઈ હોય તે છતાં સદરહુ મીલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરતા રહેશે નહીં.
- તેમજ આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે મજકુર મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.
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 થવાનું 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 સદરહુ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નક્કી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.
૧૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સાડુ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસંગિક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૧૪. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતની જે વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે, પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહીં તેમ છતાં જો કરે —કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનિક 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 હકીકત 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 મર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.

૧૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર મજકુર 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 મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ પૈકીની બાનાપેટે ચુકવેલ રકમના ૮.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧૭. આ કરારથી નક્કી કરવામાં આવેલ અને આ બાનાખતમાં અગાઉ દર્શાવેલ શીડ્યુલ મુજબ વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને અગર મજકુર 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 માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) % વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ

આપનારનો રહેશે અને ઉપરોક્ત 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

૧૮. સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૌખિક 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 નક્કી 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 રહેશે, જે બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

૧૯. બી.યુ. પરમીશન 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 નક્કી 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 અથવા તો પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો

૨૦.

મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી મજકુર મીલકતના સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો –

એકતરફવાળા તરફથી મજકુર મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૧૮ મુજબ મજકુર મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર 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 શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય 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 એકતરફવાળાને 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 નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થિતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૨. બિલ્ડીંગને નુકશાન –

૧. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીંગના 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 બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨૩. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરવા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસિટીનો 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 નહીં આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

૨૪. ૧. બીજીતરફવાળા મજકુર મીલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટનું લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને/યોજનાના સભ્યોને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીન /યોજનાના સભ્યો ની રહેશે.

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

૨૬.

કરવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે બીજીતરફવાળા – વેચાણ લેનારે કબુલ અને માન્ય રાખવાનું છે અને રહેશે.

૨૭.

મજકુર મીલકત અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ રકમો ચુકતે ભરપાઈ કરવામાં આવે તો મજકુર મીલકતનું પઝેશન અમો એકતરફવાળા ધ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને આશરે તારીખ – ૩૦/૦૬/૨૦૨૮ સુધીમાં આપવામાં આવશે પરંતુ મજકુર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો બીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

૨૮.

મજકુર મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો એકતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% (બે ટકા) ગણી થતું વ્યાજ અમો એકતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

૨૯.

મજકુર મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીંગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ 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 નહીં, તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ છેલ્લા હપ્તાની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) % વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમો પ્રોજેક્ટરે આઈસીઆઈસીઆઈ

હોમ ફાઈનાન્સ કંપની લીમીટેડ માંથી રૂ. ૩૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂ. પાંત્રીસ કરોડ પુરાની લોન લીધેલ છે જેના અનુસંધાનમાં અમો એકતરફવાળાએ આઈસીઆઈસીઆઈ હોમ ફાઈનાન્સ કંપની લીમીટેડની તરફેમાં તારીખ - ૧૬/૧૦/૨૦૨૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર - ૧૮૦૫૮ થી રજીસ્ટર્ડ મોર્ગેજ ડીડ કરી આપેલ છે જેથી સદર યોજનાના યુનીટોના વેચાણથી જે રકમ પ્રાપ્ત થાય તે સૌ પ્રથમ એલેન્જા વાઈબ કલેક્શન એકાઉન્ટ નંબર - ૩૪૬૫૦૫૦૦૧૨૮૭ માં જમા કરાવવાના રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતના તમો વેચાણ લેનારની તરફેમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા અગાઉ પ્રમોટરે મજકુર મીલકત પરત્વેના લોનની વ્યાજ સહીતની તમામ રકમ ભરપાઈ કરી મજકુર મીલકત અંગેનું જે તે બેંક/ફાઈનાન્સીયલ કંપનીનું નો-ડયુ તેમજ નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની જવાબદારી તેમજ મોર્ગેજ રીલીઝ કરાવી લેવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે તે સિવાય મજકુર જમીન તેમજ પરિશિષ્ટ વાળી મજકુર મીલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજે કોઈપણ રકમ લીધેલ નથી તેમજ લેવાની નથી તેમજ છતાં અગર વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારે લોન/ધિરાણ લઈ બોજા ઉભા કરવામાં આવશે તો તે વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે નહીં અને તે રદબાતલ ગણાશે અને મજકુર મીલકત વેચાણ લેવાનો પહેલો અધિકાર બીજીતરફવાળાનો રહેશે તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફવાળાએ 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 એકતરફવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી

તેમજ મજકુર મીલકત અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે કે પરત્વે જામીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને એકતરફવાળાએ કરી આપેલ આ કબજા વગરના બાનાખત સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હક્ક, દર, દાવો, અલાખો કે હીત, સંબંધ, પોષાતો નથી, તેમજ મજકુર મીલકત/ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. સદર ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે તેમજ સદર ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી યાને સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

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

૩૧. મજકુર મીલકતની નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતાં વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશે.

૩૨. સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.
૩૩. મજકુર મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.
૩૪. મજકુર 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 ફક્ત રહેણાંકના ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે અને બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.
૩૫. મજકુર મીલકતની ઉપર નક્કી 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 (કિંમત નક્કી થાય તે મુજબ).
૩૬. સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર ક્યારેય પણ કરવા—કરાવવા હકકદાર રહેશે નહીં તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ વેચાણ લેનારે બહારના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો શેડ બનાવતા પહેલા બિલ્ડર/સોસાયટીની અગાઉ પરમીશન લેવાની રહેશે.

૩૭.

આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ 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 બનાખતના કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

૩૮.

આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ 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 ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

૩૯.

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

૪૦.

નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ચલચલ ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.

૪૧.

આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.
સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂક્ષ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશે તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જ્યાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂક્ષ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહીં ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂક્ષ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

૪૨.

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

૪૩.

મજકુર મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામું 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.

૪૪.

આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે/ભોગવવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૯ (બોપલ) ના તાલુકા - ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર - ૫૨૩/બ/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૧૧ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન

પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૦૨ પૈકી ની ૩૧૮૭ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "ELENZA VIBE" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક – "....." ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર – જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ –ચોરસ મીટર તથાચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા ચોરસ મીટર બાલ્કની જેનો મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ યુનીટ એરીયા ચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલાચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી ક્યારેય થઈ શકશે નહીં) સહીતની મીલકત તેના ખુંટયારની વિગત...

ચાર દિશાની વિગત..

પૂર્વ :

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 બંન્ને પક્ષકારોના લાગતા વળગતા તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – અમદાવાદ

તારીખ –

વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળા:—

//29//

"ELENZA VIBE INFRASTRUCTURE" એ
નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
તરીકે

સાક્ષી – (૧) -----

(૨) -----