<u>બાનાખતનો કરાર</u>

(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ સાણંદના મોજે ગામ સાણંદ સીમના સીટી સર્વે નં.૪૧૦૧/૨ તથા સર્વે નં.૧૬૦૨/૬પૈકી૧/પૈકી૨,જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૫ ની ૨૭૩૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે “નિલકંઠ સ્કાય”ના નામે ઓળખાય છે, તે બાંધકામ વાળી મિલકત પૈકી બ્લૉક નં....... ના ......માળે આવેલ ફ્લેટ નં....... બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એક તરફવાળા</u> :- **ધર્મવંદના પ્રોજેક્ટ એલએલપી**
લખી આપનાર એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી ભાગીદારી પેઢી
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ
દુકાન નં.૯, એકલીંગજી રેસીડેન્સી-૨,
એકલીંગજી રોડ,સાણંદ,
તા. સાણંદ, જી. અમદાવાદ
PAN : AAUFD 6173 D

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'અમો' 'એક તરફવાળા' અગર 'વેચાણ આપનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદર 'વેચાણ આપનાર' ભાગીદારી પેઢી /એક તરફવાળા તથા તેના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજી તરફવાળા</u>:- (1) ....
વેચાણ લેનાર PAN:
AADHAR:

(2) ....
PAN:
AADHAR:
બંને પુખ્ત વયના, ધર્મે– હિન્દુ,
રહે. અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'તમો' 'બીજી તરફ્વાળા' અગર 'વેચાણ લેનાર', 'વેચાણ રાખનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ લેનાર/રાખનાર' તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

1. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ સાણંદના મોજે ગામ સાણંદ સીમના સીટી સર્વે નં.૪૧૦૧/૨ તથા સર્વે નં.૧૬૦૨/૬પૈકી ૧/પૈકી ૨, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૫ ની ૨૭૩૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફ્વાળા પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

2. અમો એકતરફ્વાળા પેઢીએ મોજે ગામ સાણંદ સીમના સીટી સર્વે નં.૪૧૦૧/૨ તથા સર્વે નં.૧૬૦૨/૬પૈકી ૧/પૈકી ૨, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૫ ની ૨૭૩૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન રાકેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ તથા અન્યનાઓ પાસેથી સાણંદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી વેચાણ દસ્તાવેજ ગઈ તા.૨૦/૦૬/૨૦૨૩ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૪૭૩૨ થી નોંધાવીને વેચાણ રાખેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૬૧૦૭, તા.૦૫/૦૭/૨૦૨૩ના રોજ પાડવામાં આવેલ હતી.

3. સદરહુ જમીન એટલે કે મોજે ગામ સાણંદ સીમના સીટી સર્વે નં.૪૧૦૧/૨ તથા સર્વે નં.૧૬૦૨/૬પૈકી ૧/પૈકી ૨, જેનો ટી.પી.

સ્કીમ નં.૫ માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૫ ની ૨૭૩૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુની સ્કીમ કે જે **"નિલકંઠ સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લૉક/..... **માં આવેલ ફ્લેટ નં........ની આશરે ....સ.ચો.મીટરના કારપેટ એરીયાના તથા વૉશ એરીયા તથા બાલ્કની ....સ.ચો.મીટર** સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે .... **સ.ચો.મીટરના** વગર વહેંચાયેલ હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

4. ઉપરોકત જણાવેલ મોજે ગામ સાણંદ સીમના સીટી સર્વે નં.૪૧૦૧/૨ તથા સર્વે નં.૧૬૦૨/૬પૈકી ૧/પૈકી ૨, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૫ ની ૨૭૩૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની પરવાનગીનો હુકમ મહેરબાન જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.4925/07/04/070/2022, તા.૨૦/૦૮/૨૦૨૨ના રોજ મેળવેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૪૫૪૧, તા.૨૦/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ છે.

5. અમો એક તરફવાળા પેઢીએ એક તરફવાળા પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન, અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા) દ્વારા બ્લોક નંબર A & B ના બાંધકામ માટેની વિકાસ પરવાનગી તેઓના પત્ર ક્રમાંક PRM/57/7/2023/121,તા.૦૬/૧૨/૨૦૨૩ના રોજ આપવામાં આવેલ અને તે અંગેના પ્લાન પણ મંજુર કરેલ છે.

6. અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદર બીન ખેતીની જમીન અમારી માલીકની કબજા ભોગવટાની હોવાનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ, ગામ નમૂના-૭, ૧૨ તથા ૬ના હકકપત્રકની તમામ નકલો

તેમજ સદર સ્કીમને લગતી તમામ જરૂર પરવાનગીઓ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ હેઠળની રજીસ્ટ્રેશન કરાવતા સમયે રજૂ કરેલ છે જે તમામ દસ્તાવેજોની નકલ તમો બીજી તરફ્વાળાને તપાસણી અર્થે આપેલ છે

અમો એક તરફ્વાળા પેઢી મજકૂર **"નિલકંઠ સ્કાય"** એ નામની સ્કીમનું ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)(જનરલ)ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈ આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્રારા રજીસ્ટ્રેશન નં. **PR/GJ/AHMEDABAD/SANAND/Ahmedabad Urban Development Authority/RAA13453/060524/311227** થી તા.06-05-2024 ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

7. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ કલીયર તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા સ્થળ ઉપર થયેલ બાંધકામની ગુણવત્તા અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમામ પ્રકારની ચોકસાઈ રાખેલ છે તેમ છતાં તમો બીજી તરફ્વાળાએ જાતે તથા તમારા સદર બાબતે નિષ્ણાત દ્રારા તપાસ કરાવતા તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા બાબતે તમોએ મુક્ત સંમતિ આપતા આજ રોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

8. સદરહુ **"નિલકંઠ સ્કાય"** એ નામની યોજનામાં જે જે કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે. તેનું વર્ણન **એનેક્ષચર-બી** માં કરેલ છે. તે તમામ કોમન સુખ સગવડો સદર સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ઉભી કરવામાં આવશે જેનો કોઈ પણ મેમ્બર પાસેથી અલગથી ચાર્જ લેવામાં આવશે નહીં તેમજ તે તમામ કોમન સુખ સગવડો તમામ મેમ્બરોએ એક-બીજા સાથે હળી મળીને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન ન થાય તે રીતે વાપર ઉપભોગ કરવાનો રહેશે જેના મેઈંટેનન્સ (નિભાવ

ખર્ચ) ની તમામ જવાબદારી સદર સ્કીમના વહીવટ કરવા રચના કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી કરશે આમ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન વેચાણ લેવા સારું અમો એક તરફવાળા પેઢીનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે દરમિયાન આપેલી સમજ અનુસાર તમોએ વર્તન કરવાની બાંહેધરી આપેલી અને તેની સ્પષ્ટ સમજૂતીથી અમોએ તમોને સદરહુ મિલકત ઉચ્ચક રૂ............./-અંકે રૂપિયા .... પુરામાં આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ આ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.નાં નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ તથા પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, જી.એસ.પી.સી., સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મેર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેનાં ચાર્જીસ ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ છે જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તેમજ ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ અમો એક તરફવાળા પેઢીએ ભોગવવાના રહેશે અને સદરહુ મિલકતના બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટેની રકમો નીચેની વિગતે ચૂકવેલી છે.

<u>બાના તથા વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવ્યાની વિગત જે</u>:-

અ.નં.	બેંક – શાખા	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
1.				

રૂ............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા.

એ રીતે સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારમાં બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂ............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ઉપરોકત રીતે ચૂકવ્યા છે, તે અમો વેચાણ આપનારને પહોંચ્યા છે, જેની આ પહોંચ છે અને સદરહુ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને મજરે આપવાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચૂકવવા સંમત થયેલા છે.

(1) વેચાણ લેનારે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયે/પહેલા કૂલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચૂકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનાર પેઢીને ચૂકવી આપેલ છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમનીચે મુજબ ચૂકવવા સંમત થાય છે.

(2) વેચાણ આપનાર પેઢીને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચૂકવવામાં આવશે.

(3) વેચાણ આપનારા પેઢીને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે તે એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/મકાન અથવા પાંખનું પ્લીથ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% ચૂકવવામાં આવશે.

(4) વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલ છે તે એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/મકાન અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરું થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% ચૂકવવામાં આવશે.

(5) વેચાણ આપનાર પેઢીને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાનની દિવાલોનું અંદરનું પ્લાસ્ટર,ફરસ,બારી-બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% ચૂકવવામાં આવશે.

(6) વેચાણ આપનાર પેઢીને સદરહુ મિલકત જયાં આવેલ છે તે એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/મકાન સેનેટરી ફીટીંગ્સ,દાદર,લીફ્ટ વેલ્સ,

ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% ચૂકવવામાં આવશે.

(7) વેચાણ આપનાર પેઢીને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ,બાહરનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% ચૂકવવામાં આવશે.

(8) વેચાણ આપનાર પેઢીને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ,પાણીના પમ્પ,વીજળી જોડાણો,વીજળી યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી તે તેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% ચૂકવવામાં આવશે.

(9) કુલ વેચાણ અવેજની બાકીના ૫% રકમની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.)અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦% રકમ પુરી કરવાની રહેશે.

એ રીતે સદરહુ મિલકતની કુલ રકમ (વેચાણ અવેજની રકમ) શરત નં.(૧) થી (૯)માં દર્શાવેલ છે તે મુજબ બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પેઢીને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

9. સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર બાદ અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો ઉભો કરીને કરવાનો નથી તેમજ સદર બાનાખતનો કરાર અમલમાં હોય ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કોઈ પણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાને કોઈ પણ પ્રકારે તબદીલ કરી આપવાની રહેશે નહીં.

10. સદરહુ મિલકતના બાનાખતના કરારને આધિન અમો વેચાણ આપનાર પેઢી તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહુ મિલકતની ઉપરની નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની

કિંમતના મેન્ટેનન્સની રકમ,સ્ટેમ્પ ડયૂટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,જીએસટી કે અન્ય કોઈ પણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પેઢીને અલગ થી ચૂકવવાની રહેશે.

11. અમો વેચાણ આપનાર પેઢી એ મજકૂર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ જે મુજબ ના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરી મંજૂર કરાવેલ છે, તે મુજબ નું બાંધકામ કરાવશે કોઈ પણ સરકારી,સત્તા મંડળો ની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફાર ના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર પેઢી કરી શકશે,અને તે સિવાયા વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકત ને વિપરીત રીતે અસરા કરે રેવા કોઈ સુધારા,વધારા,વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર પેઢીએ સદરહુ યોજના ૨/૩ સભ્યો ની અગાઉ થી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

12. અમો એક તરફવાળા એ તમો બીજી તરફવાળા લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા કરવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્રારા અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતનાં કરારથી આપવામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળાનાં આવા એડજેસ્ટમેન્ટ માં બીજી તરફવાળા કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી.

13. અમો એક તરફવાળા ઉપરોક્ત સ્કીમ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જશે તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ સ્કીમમાં મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ(MCLR)સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા

સાદા વ્યાજે ચૂકવવાનો રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા બાનાખતના કરારમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળા પેઢીને ચૂકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ(MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સાદા વ્યાજે વાર્ષિક બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષકારો આથી સંમત થયેલ છે.

14. સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈએ નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ પણ સંજોગોવસાત ઘટાડો થયો હોય તો તેવે ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળા બાનાખતના કરારમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળા પેઢીને ચૂકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ(MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સાદા વ્યાજે વાર્ષિક બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે.

15. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વેચાણ આપનાર પેઢીએ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્રારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમા પૂર્ણ કરી સદરહુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ.પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે, પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની

રહેશે. વધુમાં મજકૂર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે.

16. અમો વેચાણ આપનાર/ડેવલોપર્સ આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.)આશરે ૭૩૭૬.૪૦ સ.ચો.મીટરની છે,અને અમો વેચાણ આપનારે ૭૩૦૯.૨૦ સ.ચો.મીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે અને તમો વેચાણ લેનાર એલોટીને ૭૩૦૯.૨૦ સ.ચો. મીટરની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને વેચાણ આપનાર બાંધકામ કરવાના છે આમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કુલ ૭૩૭૬.૪૦ સ.ચો. મીટરના બદલે ફક્ત ૭૩૦૯.૨૦સ.ચો.મીટરની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે.

17. વધુમા સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમા અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને ૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તેમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામા કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહિતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહિમતા કરી કબુલ કરો છો.

18. અમો પ્રમોટરની સદર "નિલકંઠ સ્કાય" એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ

બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમા હાલમાં કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્રારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફિકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમા તમો ઓલોટીની મુદત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમા સહિમતા કરી કબુલ કરો છો.

19. અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં કે એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડિફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહીં.

20. તમો લખાવી લેનારે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

21. સદરહુ મિલકત કે જે સ્કીમમાં આવેલ છે તે સ્કીમમાં સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાની તમામ સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર પેઢીને અબાધિત છે અને રહેશે જેની તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર પેઢીએ કરેલ હોવાથી તેમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો તમો લખાવી લેનારને સ્પષ્ટપણે કબૂલ-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતના સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કરવેરા તથા અન્ય જરૂરી તમામ કરવેરાઓ સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ ભરપાઈ કરવાના છે અને રહેશે અને ત્યાર પછીના તેવા તમામ કરવેરા ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે.

22. સદરહુ બાનાખતની મુદતમાં અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા રાજી ખુશી અને તૈયાર હોઈએ છતાં તમો વેચાણ લેનાર બાકીના અવેજના રૂપિયા ચૂકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી ન લો તો મુદત વીતેથી આ બાનાખતમાં આપેલ બાના/વેચાણ અવેજ પેટેની તમામ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણાશે અને આ બાનાખતનો અંત આવેલો ગણાશે. અને સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાના તમારા હકકો નષ્ટ ગણાશે અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનો તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ જ હક્ક રહેશે નહીં અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનાર પેઢી અન્ય કોઈને વેચાણ આપીએ તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સહી સંમતિ અને કબૂલાત છે અને રહેશે. તેમ છતાં, તમો વેચાણ લેનાર કોઈ પણ જાતના લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ઊભા કરતા–કરાવતા આવો તો તે રદબાતલ યાને કે કેન્સલ થયેલ ગણાશે તેની તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પેઢીને પાકી ખાતરી અને બાહેંધરી આપેલ છે.

23. સદરહુ મિલકતને લગતા લોનના હેતુ સારૂ જરૂરી તમામ પેપર્સ અમારે તમોને આપવાના છે અને રહેશે. તમો લખાવી લેનારની લોન મંજૂર ન થાય તો તેવા સંજોગો મજકૂર મિલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે તેમજ

મજકૂર પેપર્સનો અમો લખી આપનાર પેઢીને કોઈ પણ પ્રકારનો દૂર ઉપયોગ કર્યા વગર પરત કરવાના રહેશે.

24. સદરહુ મિલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તથા સેલેબલ છે તે જોઈ તપાસી સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, અને વેચાણ આપનાર પેઢીએ સદરહુ "નિલકંઠ સ્કાય"એ નામની યોજનામાં અન્ય ફ્લેટના ધારકો/સભ્યોને જે કાંઈ આગવા કાયમી સ્વતંત્ર હકકો આપેલ છે તે બાબતથી તમો સંપૂર્ણ વાકેફ છો. તેમાં તમો વેચાણ લેનારને કોઈ જ વાંધો, તકરાર કે અડચણ નથી અને તમોને વણ-વહેંચાયેલ જમીન આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ જમીનના સ્વતંત્ર હકકોની માંગણી ક્યારેય કરી શકશો નહીં અને સદરહુ "નિલકંઠ સ્કાય" એ નામની સ્કીમ અંગે ભવિષ્યમાં જયારે અન્ય એસોસિએશન કે સર્વીસ સોસાયટી કે પેઢી કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે તે શરતે સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

25. વધુમાં તમો લખાવી લેનાર/એલોટી તથા અન્ય લખાવી લેનારા/એલોટીઝ સાથે મળીને અઅમો પ્રમોટરને સાથે નીચે મુજબની કબૂલાત કરીને ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે

a. તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારે સોપવામાં આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગમા કે બિલ્ડીગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહિ જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તા મંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા – વધારા કરાવશે નહીં.

b. વધુમાં તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશી અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા

એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકશાન પહોચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે. તેના માળખા કે બિલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

c. તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

d. તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમા કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે પરિયોજના કે બિલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પડદી

અથવા અન્ય માળખા પર કશુ જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

e. વધુમા જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે બિલ્ડીંગ પ્રોજેકટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

f. તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

g. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્રારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વિજળી- પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્રારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

h. તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્રારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્રારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

i. સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરા ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગે તમો એલોટી ભાડે પેટા-ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી

કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

j. સદર પરિયોજનાનો વહિવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સદર બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તેમો એલોટીએ બિલ્ડીગમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વિસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

k. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને કારીગરો તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બિલ્ડીંગ અથવાતેના કોઈપણ ભાગમાં તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે. સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બિલ્ડીંગની આજુબાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ,બિલ્ડીંગ લોબી,દાદર,અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

26. આ બાનાખતના કરાર હેઠળની કોઈ પણ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેવા હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા,નિયમ, તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારનો હેતુ માટે વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે, અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રેહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

27. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારો એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે,પરંતુ કોઈપણ સંજોગમાં તેવા વિવાદ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્રારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

28. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે– સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપિંગ, લખાઈ ફી, વકીલ ફી વગેરે અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ ભોગવવાના છે અને રહેશે.

29. સદરહુ **"નીલકંઠ સ્કાય"** નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારું અમો એક તરફવાળાએ **"NIDO HOME FINANCE LIMITED"** કંપનીમાંથી અંકે ૧૦,૦૦,૦૦,૦૦૦/-રૂપિયા પૂરા ની પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે. જે અંગેનો મોર્ટગેજ દસ્તાવેજ સાણંદના મેહ. સબ રજીસ્ટાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૧૮૮૭ / ૨૦૨૪ તારીખ ૨૧.૦૫.૨૦૨૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. આ યુનિટના

વેચાણ સારું અમો એક તરફવાળાએ NIDO HOME FINANCE LIMITED માંથી સદરહુ મિલકતનું “નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ” તા. ________ના રોજ મેળવેલ છે. અમો એક તરફવાળાએ વેચાણ થતા યુનીટનું કલેક્શન નીચે બતાવેલ ખાતામાં જમા કરાવેલ છે.

- BENEFICIARY NAME – M/S.DHARMVANDANA PROJECTS LLP NEELKANTH SKY RERA COLLECTION ACCOUNT
- COLLECTION ESCROW ACCOUNT NO - 137005002205
- IFSC CODE - ICIC0001370
- BANK NAME – ICICI BANK LTD
- BRANCH NAME – SANAND

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ સાણંદના મોજે ગામ સાણંદ સીમના સીટી સર્વે નં.૪૧૦૧/૨ તથા સર્વે નં.૧૬૦૨/૬પૈકી૧/પૈકી૨,જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૫ ની ૨૭૩૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે “નિલકંઠ સ્કાય”ના નામે ઓળખાય છે,તે બાંધકામ વાળી મિલકત પૈકી બ્લૉક નં.......ના ...... માળે આવેલ ફ્લેટ નં....... ની આશરે ....સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા તથા વોશ એરીયા તથા બાલ્કની ...... સ.ચો.મીટર સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે ....સ.ચો. મીટરના વગર વહેંચાયેલ હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકત.

ફ્લેટ નં. .... ખૂંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ રાજી ખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી વિચારી કોઈના કોઇ પણ જાતનાં દાબ દબાણ સિવાય બીન કેફે સભાન અવસ્થામાં તમો વેચાણ લેનારને લખી કરી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનાર પેઢીના તથા ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા. __માહે ___ સને ૨૦૨૪ના દિને શહેર સાણંદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે____________મત્તુ અત્રે______________શાખ

એક તરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

ધર્મવંદના પ્રોજેક્ટ એલએલપી
એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી ભાગીદારી પેઢી

____

(વાઘેલા ધર્મદિપસિંહ અશોકસિંહ)

એમણે તેમની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

(૧)__________________

(૨)________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ –૩૨(અ)મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

ધર્મવંદના પ્રોજેક્ટ એલએલપી
એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી ભાગીદારી પેઢી

________________________ ______
(વાઘેલા ધર્મદિપસિંહ અશોકસિંહ)

બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનાર :-

________________________ ______
(.......................)

________________________ ______
(.......................)

એનેક્ષચર-બી

Amenities

(1) Landcape Garden
(2) Chidren Play Area
(3) Senior Citizen Sittings
(4) C.C. T.V. Surveillance
(5) Good Quality Lift
(6) Sufficient parking
(7) Internal Paved Area
(8) 24 Hrs. Water Supply
(9) 24 Hrs. Security