

બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા:-
વેચાણ આપનાર

એરોમા બિલ્ડસ્પેસ એલએલપી
એ નામની લીમીટેડ લાયબીલીટીઝ પાર્ટનરશીપ ફર્મ જે લીમીટેડ
લાયબીલીટીઝ પાર્ટનરશીપ એક્ટ ૨૦૦૮ હેઠળ તારીખ
૧૯/૩/૨૦૨૩ નારોજ અનુક્રમ નં.એએવી-૫૫૪૯ થી નોંધાયેલ
છે કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ યુજી-૧/૨/૩, માઈલ સ્ટોન
બિલ્ડીંગ, ડ્રાઈવ-ઈન સીનેમાની બાજુમાં, થલતેજ, અમદાવાદ
ખાતે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધીકૃત
વ્યક્તિશ્રી

.....
DRIVING LICENSE :
ઉ.વ.આ.

જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં એકતરફવાળા
અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર અને/અગર
ડેવલપર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં
એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં
ડાયરેક્ટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની, અધિકૃત વ્યક્તિઓ
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા:-
વેચાણ લેનાર

.....
Voter's Card / Driving License _____
ઉ.વ.આ
ધર્મે તથા જાતે ,
રહેવાસી

જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં બીજીતરફવાળા
અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા
તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેર્સ,
એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો
ગણવાનો છે.

(એ) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧
(અસલાલી)નાં તાલુકા વટવાનાં મોજે વિંઝોલની સીમનાં (૧) સર્વે નં.૧૦૦ ની ૧૧૫૩૩
ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૩ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ
નં.૧૪/૧ પૈકીની ૬૯૧૯.૮૦ ચોરસમીટર જમીન તથા (૨) સર્વે નં.૧૦૨ ની ૩૦૫૫૪
ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૩૨૨૪ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ

નં.૯૩ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪/૧ પૈકીનાં ૧૯૩૪.૮૩ ચોરસમીટર જમીન મળી ખાનગી સબ-પ્લોટ નં.૩ ની કુલ ૮૮૫૪.૬૪ ચોરસમીટર (૮૮૫૪ ચોરસમીટર) (સ્થળ મુજબ ૮૮૫૩.૮૩ ચોરસમીટર) બીનખેતીની જમીન રહેણાંકનાં હેતુસારુ બિનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મોજે વિંઝોલનાં સર્વે નં.૧૦૦ તથા સર્વે નં.૧૦૧ ની જમીન મળી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪ પૈકી (અગાઉ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧ પૈકી) ની ૨૪૬૪૬ ચોરસમીટર જમીનને રહેણાંકના હેતુ સારુ બીનખેતી રૂપાંતર કરવા સારુની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/સીટીએસ/ એનએ/એસઆર-૬૧૭/૨૦૧૩ તારીખ ૧૮/૧૨/૨૦૧૩ નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મોજે વિંઝોલનાં સર્વે નં.૧૦૨ પૈકીની ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪ પૈકી (અગાઉ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧ પૈકી) ની ૧૮૩૩૩ ચોરસમીટર જમીનને બહુહેતુક સારુ બીનખેતી રૂપાંતર કરવા સારુની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.૩૨૮૨/૦૭/૧૬/૦૨૯/૨૦૨૨ તારીખ ૧૦/૬/૨૦૨૨ નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન પૈકીની સર્વે નં.૧૦૦ પૈકી, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪ પૈકીની ૬૯૧૯.૮૦ ચોરસમીટર જમીન એકતરફવાળા પ્રમોટર ધ્વારા (૧) માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ તથા (૨) શંકરભાઈ હરીદાસ પટેલ પાસેથી તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૨૩ નાં રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૪૭૪ થી વેચાણ રાખેલ છે તથા સર્વે નં.૧૦૨ પૈકી, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪ પૈકીની ૧૯૩૪.૮૩ ચોરસમીટર જમીન એકતરફવાળા પ્રમોટર ધ્વારા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ પાસેથી તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૨૩ નાં રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૪૭૭ થી વેચાણ રાખેલ છે અને બંને દસ્તાવેજ બાબતેની ફેરફાર નોંધ ગામ દફતરે અનુક્રમ નં.૮૯૯૧ તથા ૮૯૯૨ થી તા ૨૮/૦૮/૨૦૨૩ નારોજ દાખલ થયેલ છે, જે બંને નોંધને સર્કલ ઓફિસરે તા. ૨૫/૧૦/૨૦૨૩ નારોજ પ્રમાણિત કરેલ છે અને આ રીતે પ્રમોટર મજકુર જમીનનાં માલીક અને કબજેદાર બનેલ છે.

(ઈ) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે 'એરોમા-પ૬' એ નામની કુલ-પ૬ રહેણાંક લાયક યુનીટોની યોજના મુકેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી) સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલ અને એ.એમ.સી ધ્વારા સદરહુ યોજનાનાં નકશા તારીખ ૦૩/૧૨/૨૦૨૩ નાં રોજ મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી મંજૂર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ વિકાસ પરવાનગી અનુક્રમ નં.001BP23241420 થી તારીખ ૦૩/૧૨/૨૦૨૩ નાં રોજ એ.એમ.સી ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે (જેને હવે

પછી વિકાસ પરવાનગીએ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને મંજૂર થયેલ પ્લાનની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીનનાં જુદા-જુદા ટાઈપનાં કુલ ૫૬ રહેણાંક લાયક મકાનો બનાવવાનું નક્કી કરેલ છે. આ બાનાખતના કરારને આનુષંગિક યુનીટ મુજબનાં જરૂરી લેઆઉટ અને વિકાસ પરવાનગીની નકલ આ સાથનો એનેક્ષર-એ થી સામેલ છે.

(એફ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા સદર 'એરોમા-૫૬' યોજનાની મજકુર જમીનનો વિકાસ કરવા સારુ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક ----- તારીખ -----નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

(જી) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો અને મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે

(એચ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજૂર થયેલ નકશા તથા વિકાસ પરવાનગીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર કુલ-૫૬ રહેણાંક લાયક યુનીટોની 'એરોમા-૫૬' નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યોજના' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. 'એરોમા-૫૬' એ નામની રહેણાંક બંગલાઓની યોજનામાં કુલ-૫૬ યુનીટો જુદા-જુદા ટાઈપમાં બનાવવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પૈકીના ટેનામેન્ટ નં.-.....ની..... ચોરસમીટર જમીન તથા તેની ઉપરનાં ગ્રા.ફ્લોરનાં ચોરસમીટર + ફ.ફ્લોરનાં ચોરસમીટર + સે.ફ્લોરનાં ચોરસમીટર મળી કુલ ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમા આવેલ.....ચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા (યુનીટના કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'મજકુર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશીષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં એનેક્ષર-સી માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે 'મજકુર મીલકત' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, સીડીનો ભાગ, બાલ્કની, વરંડો, વૉશ એરીયા, સર્વિસ શાફ્ટનો એરીયા, એક્સકલુસીવ ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની પાર્ટીશન વૉલ કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(આઈ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચિટ્ટી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત એન્જનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે મજકુર યુનીટનું સ્ટ્રક્ચર સ્ટ્રક્ચરલ એન્જનીયર, અમદાવાદ દ્વારા કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાંથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(જે) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે એ.એમ.સી અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(કે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી આજદીન સુધી રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને આ રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની આશરે ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ

હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(કે) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષંગીક એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા કુલ-..... રહેણાંક લાયક યુનીટો બાંધવામાં આવશે (મજકુર બિલ્ડીંગ) અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે.

૧(એ) એકતરફવાળા ડેવલપરે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં જુદા જુદા રહેણાંકનાં યુનીટ પૈકી યુનીટ નં..... ની ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત કે જેમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકો તથા મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચોરસમીટર જમીન સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે તે મળી કુલ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

આ ઉપરાંત મજકુર મીલકતને લગતાં જી.એસ.ટી, સર્વિસટેક્સ, વેટ, એ.એમ.સી/ઑડા ચાર્જસ, ટોરેન્ટ/જીઈબી ચાર્જસ, સોસાયટી નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય લીગલ ચાર્જસની કીમત વેચાણ અવેજની સાથેની છે, અને બાનાખત તથા દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, તથા સર્વીસ સોસાયટીની મેઈટેન્સ ડીપોઝીટની વિગેરની રકમો વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર મીલકત અંગેની મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા એડવાન્સ માસીક મેન્ટેનન્સ ચાર્જસ આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુર્કીંગ પેટે ચુકવેલ રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે

આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ રકમો ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

રકમ (રૂ.)	તરીખ	ચેક/ડીડી/રેફ.નં	બેંક
			(બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી)
			(બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી)

૧(સી) મજકુર વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી રકમ રુપીયા અંકે રુપીયા પુરા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત	
૩૦%	કુલ વેચાણ અવેજનાં ત્રીસ ટકા રકમ યાને કે રૂ..... પુરા આ બાનાખત કર્યેથી દિન-..... સુધીમાં ચુકવી આપવાના છે.
૪૫%	કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાલીસ ટકા યાને કે રૂ..... પુરા રકમ મજકુર યોજનાનાં પ્લીથ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૭૦%	કુલ વેચાણ અવેજનાં સીત્તેર ટકા રકમ યાને કે રૂ..... પુરા ભોંયતળીયાના ધાબાનું (આર.સી.સી) બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૭૫%	કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચોતેર ટકા રકમ યાને કે રૂ..... પુરા માળના ધાબાનું આર.સી.સી બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૮૫%	કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચાસી ટકા રકમ યાને કે રૂ..... પુરા મજકુર યુનીટનાં દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૯૫%	કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચાણુ ટકા રકમ યાને કે રૂ..... પુરા પાણીનો પંપ, વિજળી ફ્રીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરુરીયાતો, પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ, બારી, દરવાજા સહીતનાં કામ પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%	કુલ વેચાણ અવેજની બાકી રકમ યાને કે રૂ..... પુરા બી.યુ પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

અથવા

૧(સી) મજકુર યુનીટનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને (.....) માસ સુધીમાં નીચે જણાવેલ કોષ્ટક મુજબ ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

વિગત		
રકમ (રૂ.)		સમય

૧(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતમાં લાગુ પડતા ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, વેટ, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો થાય છે. અને તે ચાર્જિસ વેચાણ આપનાર ભોગવશે જ્યારે મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટ તથા એડવાન્સ માસીક મેન્ટેનન્સ ચાર્જિસની રકમો, વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજી. ફી વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા પ્રમોટરની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧(ઈ) મજકુર યુનીટની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે તો તે બાબતેની જાણ વેચાણ લેનારને કરી વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧(એફ) મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધુની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નક્કી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં Marginal Cost of Funds based Lending Rate (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % (બે ટકા) મુજબ વાર્ષિક વ્યાજ સહીત દિન-૯૦ (નેવું) સુધી સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મૂળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી

ચુકવણીનાં જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૧(જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર યુનીટનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારુ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાનાં અધીકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર મજકુર કાયદા અને મજકુર રુલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સૂચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

૨.૧ સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજનાં મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકતરફવાળા પ્રમોટરને સંમતી આપે છે.

૨.૨ સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે. તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારનાં વેચાણ આપનારને બાંધકામનાં સમયાતંત્રે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની (પેમેન્ટ પ્લાન) રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

૩. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર ૧૫૯૩૬.૮૯ ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે જે પૈકી પ્રમોટર દ્વારા ૬૭૪૦.૬૮ ચોરસમીટર એફએસઆઈ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારુ જાહેર કરેલ છે અને તે રીતે પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટમાંની સદર પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૬૭૪૦.૬૮ ચોરસમીટરની એફએસઆઈ જાહેર કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઈ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવે તેવી એફએસઆઈનો ઉપયોગ પ્રમોટર દ્વારા વેચાણ લેનાર તથા અન્ય યુનીટ હોલ્ડરોની સહમતીથી મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારુ કરી શકશે જે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર

યુનીટ સુચીત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા એમીનીટીઝની માલીકી સર્વિસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

વધુમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર પ્રમોટર દ્વારા મજકુર જમીનનાં મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અને તેવા ફેરફારનાં નકશાઓ મંજુર કરવામાં આવે અને તેનાં કારણોસર વેચાણ લેનારનાં મજકુર મીલકત બાબતેનાં હકકોને નુકશાન થયા વગર પ્રમોટર દ્વારા મજકુર યોજનામાં જે કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ પ્રમોટર મજકુર યોજનામાં ફેરફાર કરી શકશે અને તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે

૪.૧ જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમયમાટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર Marginal Cost of Funds based Lending Rate (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% (બે ટકા) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી MCLR મુજબનું વ્યાજ તેમજ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા હાઉસીંગ લોન લેવામાં આવેલ હોય અને વેચાણ લેનાર દ્વારા બેંક/ફાઈનાન્સ કંપનીને ચુકવવાપાત્ર હપ્તાની રકમ તેમજ વ્યાજની રકમ ચુકવવામાં કસૂર કરવામાં આવે તો તેવી બેંક/ફાઈનાન્સ કંપનીને જે અઢત હપ્તા તેના વ્યાજ તેમજ તે ઉપરાંત તે જે કોઈ ચાર્જ/પેન્લટી વ્યાજ ચુકવવાપાત્ર થાય તે તમામ રકમ તથા અન્ય કરવેરા વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારનાં કસૂરનાં કારણે ભોગવવાનાં થાય તો તે તમામ રકમ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવા બંધાયેલા રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્સ, વેરા, ચાર્જિસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનાર દ્વારા

ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં જણાવેલ સમય મર્યાદા બાદ દિન-૩૦ (ત્રીસ) સુધીમાં ચુકવણી કરવામાં કસૂર થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો તેમજ પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ બેંક/ફાઈનાન્સને ચુકવવાપાત્ર વ્યાજ/પેન્ડટી સહીતની રકમો વસૂલ કરવાના કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ વેચાણ લેનાર પાસે સુવિધા હોય તો ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની રદની નોંધણી કરવાની રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચ આ કરારનાં વેચાણ લેનારે ચુકવવાનો રહેશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી% રકમ લીકવીડેટ્ડ નુકશાની તરીકે ગણી નુકશાનની રકમો કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી બાકી રહેતી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને વિના વ્યાજે સુપ્રત કરવાની રહેશે પરંતુ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા% રકમથી ઓછી રકમ વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવવામાં આવેલ હોય તો તે સંજોગોમાં તેવી તમામ રકમ કપાત કરવા અને તેમજ બાકી રહેતી લીકવીડેટ્ડ નુકશાનની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી વસૂલ લેવા જરૂરી તમામ કાયદાકીય કાર્યવાહી કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે.

૫. મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ, સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ

આપનાર અગર તેનાં એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સીવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર દ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું બાંધકામ નીચેનાં કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેનાં કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુદ્ધ, સમાજીક ઘાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

૭.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જિસ વિગેર તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી માસ-૩ (ત્રણ માસ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર યુનીટનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેધરી આપે છે. વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી તેમજ વેચાણ અવેજની તમામ રકમો તેમજ અન્ય તમામ ખર્ચની રકમોની આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનારને ચુકવણી થયેથી દિન-૭ માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ

સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત બી.યુ. પરમીશન ઈસ્યુ થયેથી મજકુર યોજનાનો વહીવટ અને મેન્ટેનન્સ ૧ (એક) વર્ષ સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવશે પરંતુ જો વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાનો વહીવટ ૧ (એક) વર્ષની અંદર સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દેવામાં આવે તો અગર ત્યારબાદ માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો વેચાણ લેનારે સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૭.૨ મજકુર યુનીટનાં કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) સુધીમાં વેચાણ લેનાર આ કરારની શરતોને આધીન મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા પહેલા ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આર્કીટેક અને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જ્યાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ લાઈન, પાઈપ લાઈન, વિજળી લાઈન વિગેરેમાં પોતાની જાતે કોઈ સુધારા-વધારા કે તોડફોડ કરેલ હોય તેમજ વોશ એરીયામાં કે ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ

એસીડ કે અન્ય કોઈ કેમીકલનો ઉપયોગ કરતાં કે વેચાણ લેનારનાં અન્ય કોઈ કસૂરનાં કારણે ભેજ આવેલ હોય તો તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

૮. મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

૯. વેચાણ આપનારે સદર યોજનામાં રહેણાંકનાં યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને વેચાણ લેનાર આથી બાહેધરી આપે છે કે મજકુર યોજનાનાં મજકુર યુનીટ સીવાયનાં અન્ય યુનીટો કે તેનો કોઈપણ ભાગ વેચાણ આપનાર કોઈપણ વ્યક્તિને પોતાની ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

૯.૧ વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ વરાડે પડતી મેન્ટેનન્સની નકકી કરેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ જમીનનાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રૂપે રૂા...../અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે વેચાણ લેનારને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર યુનીટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૧. મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં હકકો વેચાણ

લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમજે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૨. વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેધરી

- ૧૨.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારનાં મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.
- ૧૨.૨ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારુ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૧૨.૩ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સીવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.
- ૧૨.૪ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સીવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.
- ૧૨.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.
- ૧૨.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારુ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૨.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૨.૮ મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ

આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેધરી આપે છે.

- ૧૨.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૧૨.૧૦ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય, ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે
- ૧૨.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.
૧૩. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે,
- ૧૩.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધીકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.
- ૧૩.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન મજકુર યોજનાનાં દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે

- અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૩.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટને લગતા તમામ આંતરીક સમારકામનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે અને જેવી સ્થિતિમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટ સોપવામાં આવેલ હોય તેવી યોગ્ય સ્થિતિમાં જ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ રાખવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોમાં કોઈપણ જાતનાં ફેરફાર કરવાનાં નથી અને તેમ છતાં જો તેવું નિયમ વિરુદ્ધનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.
- ૧૩.૪ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીનાં જોડાણો કે વિજળીનાં જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૩.૫ મજકુર યોજનાનાં વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.
- ૧૩.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારું સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાનાં યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.
- ૧૩.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝિટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૩.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનિક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને

- તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૩.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.
- ૧૩.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.
- ૧૩.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટ, અગર મજકુર જમીન, અગર તેનાં કોઈપણ ભાગની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા મજકુર બ્લોક અગર મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.
૧૪. વેચાણ આપનારને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝિટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક નેશનલાઈઝ બેંક/ કો.ઓપરેટીવ બેંક અગર અન્ય મલ્ટીનેશનલ બેંકમાં ખાતુ ખોલવાવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ સારુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૧૫. આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાનાં તમામ ખુલ્લા ભાગો તથા અન્ય તમામ કોમન વિસ્તાર વરાડે પડતા વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ

આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૬. પ્રમોટર ગીરો કે બોજો ઉપસ્થિત કરશે નહીં.

આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું વેચાણ આપનાર ધ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં આ બાનાખતનાં કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

૧૭. બંધનકર્તા બાબત

વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી જો વેચાણ લેનાર દિન-૩૦ (ત્રીસ) સુધીમાં નકકી થયેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની બાકી ચુકવણીની રકમો ચુકવે નહીં તેમજ બાનાખતનો કરાર સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને પરત કરે નહીં ત્યાં સુધી તેમજ કરાર વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ કરારની નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ હાજર ન રહે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનારને અગર વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા બાનાખત મળેથી દિન-૩૦ સુધીમાં સહીમતા કરી ન આપે તેમજ નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ હાજર ન રહે તો વેચાણ આપનાર આ કરારનાં વેચાણ લેનારને થયેલ કસૂર સુધારવાની દિન-૧૫ (પંદર) ની તક આપશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા તેવો કસૂર સુધારવામાં ન આવે તો વેચાણ લેનારની મજકુર યુનીટ ખરીદવાની અરજી રદ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે બુકીંગ સહીતની જે કોઈપણ રકમો ચુકવેલ હશે તે વેચાણ આપનાર ધ્વારા વિના વ્યાજે કે વિના કોઈ વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

૧૮. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારુ બંધનકર્તા બાબતો ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ 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.

૧૯. આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

૨૦. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતનાં માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

૨૧. જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારમાં 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.
૨૨. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
૨૩. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારુ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે બંને પક્ષકારોએ એકબીજાની તરફેણમાં કરી આપવાનાં રહેશે.
૨૪. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ આપનાર વતી તેનાં અધીકૃત ભાગીદારશ્રી દ્વારા સહીમતા કરેલ છે અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં કરવા રજુ કરેલ છે.
૨૫. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારે નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં નોંધણી અધિનીયમની જોગવાઈનો આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં રજુ કરશે અને આ બાનાખતની નોંધણી કરાવશે.
૨૬. મજકુર યુનીટનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધીન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્રવ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનારે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :

નામ : એરોમા બિલડસ્પેસ એલએલપી

સરનામું :

વેચાણ લેનાર:

નામ :

સરનામું:

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ 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 જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબનાં પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭. જો એકથી વધુ વેચાણ લેનાર હોય તો બાનાખતમાં વેચાણ લેનાર તરીકે દર્શાવેલ પ્રથમ પક્ષકારનાં નામે તથા તેનાં સરનામે તમામ પત્રવ્યવહાર કરવાનો રહેશે, જે અન્ય વેચાણ લેનાર પક્ષકારને તમામ રીતે માન્ય હોવાનું ગણાશે.
૨૮. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ, વકીલ ચાર્જ, વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
૨૯. જો આ બાનાખતનાં 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 રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.
૩૦. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર અમદાવાદ શહેર હોવાનું ગણાશે.
૩૧. મજકુર યોજનાનાં યુનીટો બાબતે બાનાખતનો કરાર, સુધારાનો લેખ, પુરવણીનો લેખ, રદનો લેખ, વેચાણ દસ્તાવેજ, રદનો દસ્તાવેજ તેમજ તેને આનુષંગીક જરૂરી લખાણોમાં સહીઓ કરવા સારું પ્રમોટરનાં તારીખ નાં રોજનાં ઠરાવની રુઈએ પ્રમોટરનાં ભાગીદાર

..... તથા ભાગીદાર ની
નિમણુંક કરવામાં આવેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને
..... એ આ બાનાખતનાં કરારમાં પ્રમોટરનાં
અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે સહીઓ કરેલ છે.

મજકુર જમીનનું વર્ણન

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં તાલુકા વટવાનાં મોજે વિંઝોલની સીમનાં (૧) સર્વે નં.૧૦૦ ની ૧૧૫૩૩ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૩ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪/૧ પૈકીની ૬૯૧૯.૮૦ ચોરસમીટર જમીન તથા (૨) સર્વે નં.૧૦૨ ની ૩૦૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૩૨૨૪ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૩ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪/૧ પૈકીનાં ૧૯૩૪.૮૩ ચોરસમીટર જમીન મળી ખાનગી સબ-પ્લોટ નં.૩ ની કુલ ૮૮૫૪.૬૪ ચોરસમીટર (૮૮૫૪ ચોરસમીટર) (સ્થળ મુજબ ૮૮૫૩.૮૩ ચોરસમીટર) બીનખેતીની જમીન રહેણાંકનાં હેતુસારુ બિનખેતીની જમીન તથા તેનાં ખુટચારની વિગત:

પૂર્વે :-

પરછીમે :-

ઉત્તરે:-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુટચાર વચલી જમીન

પરિશીષ્ટ-એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં તાલુકા વટવાનાં મોજે વિંઝોલની સીમનાં (૧) સર્વે નં.૧૦૦ ની ૧૧૫૩૩ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૩ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪/૧ પૈકીની ૬૯૧૯.૮૦ ચોરસમીટર જમીન તથા (૨) સર્વે નં.૧૦૨ ની ૩૦૫૫૪ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૩૨૨૪ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૩ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪/૧ પૈકીનાં ૧૯૩૪.૮૩ ચોરસમીટર જમીન મળી ખાનગી સબ-પ્લોટ નં.૩ ની કુલ ૮૮૫૪.૬૪ ચોરસમીટર (૮૮૫૪ ચોરસમીટર) (સ્થળ મુજબ ૮૮૫૩.૮૩ ચોરસમીટર) બીનખેતીની જમીન રહેણાંકનાં હેતુસારુ બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ 'એરોમા-પ્લ' નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા સદર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુટ ચારની વિગત:-

ટેનામેન્ટ નંબર	નેટ પ્લોટ (ચો.મી)	વણવહેંચાયેલ હિસ્સો. (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
બાંધકામનું વર્ણન (ચો.મી.)			
કાર્પેટ		બાલકની	કુલ બાંધકામ
ગ્રા.ફ્લોર + ફ.ફ્લોર + સે.ફ્લોર		૦૦	
૦૦ + ૦૦ + ૦૦			
ખુંટ ચારનું વર્ણન			
પુર્વે	પશ્ચિમ	ઉત્તર	દક્ષીણ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ નાં રોજ કરેલ છે. જે બંને પક્ષકારો તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

વેચાણ આપનાર :-

એરોમા બિલડસ્પેસ એલએલપી
વતી તેનાં અધિકૃત વ્યક્તિ

સાક્ષીઓ

પરિશીષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટનાં બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર-એ

લેઆઉટ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીની નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ

એનેક્ષર-સી

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

કલબ હાઉસ, પાકા રોડ, બાળકો માટે રમવાની જગ્યા, નાગરિક/સભ્યો માટે બેઠક વ્યવસ્થા, લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીકસીટી સપ્લાય,

સુરક્ષા સુવિધાઓ

(૧) સીસીટીવી કેમેરા ૨૪x૭ સિક્યુરિટી, (૨) અંડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીકસીટી સપ્લાય, (૩) ભુકંપ પ્રતિરોધક બિલ્ડીંગ સ્ટ્રક્ચર, (૪) સ્ટ્રીટ લાઈટ,

સ્પેસીફિકેશન

બાંધકામ

- વેધર પ્રુફ કલર સાથેનું બાહ્ય પ્લાસ્ટર
- સ્મુથ ફિનિશ પ્લાસ્ટર અને વોલ પુટ્ટી ફિનિશ સાથેની આંતરિક દીવાલો

ફ્લોરિંગ

- બધા રૂમ અને રસોડામાં માનક ગુણવત્તાવાળી વિટ્રિફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરિંગ
- બધા બાથરૂમ અને રસોડામાં લિન્ટર લેવલ સુધી સીરામીક ટાઈલ્સ ડેડો લગાવામાં આવેલ

બારણા અને બારીઓ

- બ્રાન્ડેડ લોક સાથેનો આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો અને બ્રાન્ડેડ કંપનીના અન્ય દરવાજા
- એલ્યુમિનયમ ફ્રેમ સાથેની સ્લાઈડિંગ બારીઓ, અને સ્ટોન સીલ.

પ્લમ્બીંગ

- તમામ બાથરૂમમાં કંસીલ પીવીસી પ્લમ્બિંગ અને બ્રાન્ડેડ સીપી ફીટીંગ્સ લગાવામાં આવેલ છે.

વિજળીકરણ

– કંસીલ સેફ્ટી વાળું કોપર વાયરિંગ સાથે બ્રાન્ડેડ કંપનીની એક્સેસરીઝ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર :-

એરોમા બિલ્ડસ્પેસ એલએલપી
વતી તેનાં અધિકૃત વ્યક્તિ
.....

વેચાણ લેનાર :-
