<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>કબજા સિવાયનો</u>

એકતરફવાળા : ======== (લખાવી લેનાર)	.... **(PAN :)** ઉ.વ......., ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો નોકરી/વેપાર, રહેવાસી : ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' અને અગર ''લખાવી લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન''

=========

(લખી આપનાર)

PAN :

કે જે ધી નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન એક્ટ-૧૯૫૯ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ ક્રમાંક નંબર-૨૫૧, તારીખ ૨૬-૧૧-૧૯૭૯ છે જેનું ઠેકાણુંઃ- નારાયણનગર રોડ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેનશ્રી :- શકરાભાઇ જયસિંગભાઇ દેસાઇ
ઉ.વ. ....., ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહેવાસી : ....

....

સેક્રેટરીશ્રી :- રમેશભાઇ ભવરલાલ દેસાઇ
ઉ.વ. ....., ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહેવાસી : ....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર ''લખી આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખી આપનાર એસોસીએશન તથા એસોસીએશનના હાલના અને વખતો વખતના ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ, ખજાનચીઓ, સભ્યો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એટોર્નીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજીતરફવાળા : વીરાટ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી.

==========

(કબુલાત આપનાર)

Pan No. AAWFV 7421 N

એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- જે-૫૦૧, અક્ષત હેવન, સહજાનંદ સીટી સામે, કુડાસણ, ગાંધીનગર-૩૮૨૪૨૧ ના મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી
શ્રી ઉપેન્દ્ર મણીભાઇ પટેલ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર ''કબુલાત આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં કબુલાત આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ પાલડીની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૭ ના સબ પ્લોટ નંબર-૧૭૭/એ, ક્ષેત્રફળ ૭૪૪ સમચોરસમીટર (ખાતા નંબર-૩૫૯ વાળી) બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન'' કે જે ''ચતુર્ભુજ ફલેટ'' ના નામથી ઓળખાતી યોજના કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં કરારમાં ''મજકુર જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન લખી આપનારની માલીકી અને પ્રત્યક્ષ સંપુર્ણ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલ જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે ચાલે છે.

(બી) વધુમાં ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન'' કે જે ધી નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન એક્ટ-૧૯૫૯ હેઠળ અનુક્રમ નંબર-૨૫૧, તારીખ ૨૬-૧૧-૧૯૭૯ ના રોજ નોંધાયેલ એસોસીએશન છે.

(સી) સદર જમીન ચર્તુભુજ પ્રેમજીભાઇ મિસ્ત્રીની સને ૧૯૮૦ પહેલાથીઆવેલ અને તેઓએ સદર મોજે ગામ પાલડીની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૭ ના સબ પ્લોટ નંબર-૧૭૭/એ, ક્ષેત્રફળ ૭૪૪ સમચોરસમીટર (ખાતા નંબર-૩૫૯ વાળી) બિનખેતીની જમીન ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન'' વતી અને તરફથી તેના પ્રમુખ દવાલજી ચત્રભુજ મિસ્ત્રીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.અમદાવાદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૯૪૪, તારીખ ૦૭-૦૫-૧૯૮૦ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર-૭૮૭૩, તારીખ ૦૮-૦૫-૧૯૮૦ ના રોજ પડેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(ડી) એ રીતેની સદરહુ મોજે ગામ પાલડીની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૭ ના સબ પ્લોટ નંબર-૧૭૭/એ, ક્ષેત્રફળ ૭૪૪ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન''ની માલિકીની આવેલ અને ત્યારબાદ સદર એસોસીએશને રહેણાંક તથા વાણિજ્યના બાંધકામની યોજનાનો વિકાસ કરવા સારૂ જરુરી બાંધકામના પ્લાન રજાચીઠ્ઠી નંબર-૧૧૩, તારીખ ૨૯-૦૮-૧૯૭૯ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(ઇ) ત્યારબાદ સદર જમીન પર આવેલ બાંધકામ પૂર્ણ થતાં મહે. નગર વિકાસ અધિકારીશ્રીના તારીખ ૩૦-૦૯-૧૯૮૧ તથા ૦૬-૦૩-૧૯૮૨ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકીય ઉપયોગી ૧૦ (દસ) ફલેટો તથા વાણિજ્ય ઉપયોગ ૮

(આઠ) વાપરવાની પરવાનગી આપેલ. જે યોજના ''ચર્તુભુજ ફલેટ'' ના નામે ઓળખાય છે અને સદર યોજનામાં આવેલ ૧૦ ફલેટો તથા ૮ દુકાનો એસોસીએશને તેના જુદા જુદા સભ્યોને એલોટ કરેલ.

(એફ) વધુમાં સદર જમીન ઉપર આવેલ ''ચર્તુભુજ ફલેટ''ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ ઘણું જુનું થઈ ગયેલ હોઈ સદર જુનું બાંધકામ દૂર કરી તેની જગ્યાએ નવું બાંધકામ કરવા માટે અમો લખી આપનાર યાને કે ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન'' ની જનરલ/મેનેજીંગ કમીટીની મળેલ મીટીંગમાં સર્વાનુમતે જરૂરી ઠરાવ પસાર કરી તમામ સભ્યોની સંમતીથી કબુલાત આપનાર યાને કે ''વિરાટ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીની ડેવલપર તરીકે સદર યોજનાનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગે નિમણૂંક કરેલ.

(જી) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર યાને કે ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન''તથા લખી આપનારના હાલના ૧૦ ફલેટ હોલ્ડરો તથા ૮ દુકાન હોલ્ડરો તથા કબુલાત આપનાર યાને કે ''વિરાટ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી'', એ નામની ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર આવેલ ''ચર્તુભુજ ફલેટ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરવા ૧૦ ફલેટો તથા ૮ દુકાનોનું બાંધકામ દુર કરી તેની જગ્યાએ ૨૧ ફલેટો તથા ૯ દુકાનોનું બાંધકામ કરવા અંગે રી-ડેવલપમેન્ટની સમજુતીનો કરાર કરવામાં આવેલ.

(એચ) ત્યારબાદ સદર હાલનું બાંધકામ દુર કરી પ્રવર્તમાન નિયમો મુજબની ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ધ્યાને લેતા પુનઃ બાંધકામથી કુલ્લે ૨૧ રહેણાંક માટેના ફલેટો તથા ૯ વાણિજ્ય માટેની દુકાનોનું નવું બાંધકામ કરવા અંગેનો ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વાપરી તારીખ ૦૪/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ કબુલાત આપનાર યાને કે ''વિરાટ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે અમો લખી આપનારા અુસોસીએશને કરેલ જે અંગેનો ડેવલપમેન્ટનો કરાર મહે.અમદાવાદ-૪ (પાલડી) ના સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૩૯૫૩ થી નોંધવામાં આવેલ.

(આઈ) વધુમાં અમો કબુલાત આપનારે સદર જમીન ઉપર આવેલ ''ચર્તુભુજ ફલેટ'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરી જુનુ બાંધકામ દુર કરી તેના રીવાઈઝ બાંધકામ કરવાના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરેલ અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ ૦૩/૦૧/૨૦૨૪ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૫૨૬૭/૦૮૧૧૨૩/એ૭૯૪૪/આર૦/એમ૧ થી સદરહુ યોજનાના રહેણાંકીય ૨૧ ફલેટો તથા ૯ દુકાનોના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. (જેને હવે પછી ''રજાચિઠ્ઠિ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠિની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.

(જે) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૧ (એક) બિલ્ડિંગનો વિકાસ કરવાનું

નક્કી કરેલ છે જેમાં ભોંયતળીયા તથા ભોંયતળીયા ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળ થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક-૨૧ ફલેટો તથા ૯ દુકાનો તથા સ્ટેર કેબીન તેમજ ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક તથા લીફટનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(કે) અને આ રીતે મજકુર જમીન લખી આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન પર આવેલ ફલેટોનું રી ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગે કબુલાત આપનારની નિમણુંક કરેલ અને તેના આધારે સદર યોજનામાં બાંધવામાં આવેલ બાકીના ૧૧ ફલેટો ઉપર કબુલાત આપનારનો હક્ક રહેશે અને તે યોજનાના બાકીના યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો કબુલાત આપનારને સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે અને તેમાં લખી આપનાર અને સ્કીમના અન્ય સભ્યોએ કોઈ તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી.

(એલ) લખાવી લેનાર/એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ લખી આપનાર/કબુલાત આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને લખાવી લેનાર તથા લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસંધાને લખી આપનારે મજકુર યોજનાના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર-.......... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''મજકુર ફલેટ/દુકાન/યુનિટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનિટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહિત તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મિલકત લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત કોમન એરિયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરિયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે ''મજકુર મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર યુનિટની આંતરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરિયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરિયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરિયાનો ભાગ છે.

(આર) લખાવી લેનાર- એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના લખી આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠિ, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે કબુલાત આપનારાના અધિકૃત આર્કિટેકટ ***શ્રી*** .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ મંજુરીઓ યોજનાના કોમન એરિયાની વિગતો ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ તેમજ વખતો વખત ના નિતિ/નિયમો મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(એસ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર જેતે સત્તા પાસેથી બિલ્ડિંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડિંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને તે સમયે લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(ટી) અને તે રીતે કબુલાત આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે તેનો રજી.નંબર-..
થી તારીખ .... ના રોજ નોંધાયેલ છે.

(યુ) અને આ રીતે કબુલાત આપનાર તથા લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધારીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત કબુલાત આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને કુલ ***રૂા........................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)*** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તમામ પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

(વી) તમો લખાવી લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ***રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)*** કબુલાત આપનારને બુકીંગ /બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે આમ સદર વેચાણ અવેજ પૈકી બાનાની રકમ તમો લખાવી લેનાર કબુલાત આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

-: શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષંગીક બીલ્ડીગમાં કબુલાત આપનાર દ્વારા ભોંયતળીયા ઉપર પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળથી સાતમા માળ ઉપર રહેણાંકના ૨૧ યુનિટો તથા વાણિજ્યના ૯ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક તથા લીફ્ટ બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે કબુલાત આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે કબુલાત આપનારે આ કરાર તમો લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનાર-એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ પૈકી .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-.......... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમિનીટિઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો ની કિંમત મળી કુલ્લે ***રૂા.............................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)*** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે આજદીન સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો કબુલાત આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે કબુલાત આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

રકમ	બેંકનુ નામ	ચેકનંબર	તારીખ
રૂા............/-	................બેંક	....	....

રૂા..................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)

(૧-સી) સદર કરારનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦જેટલી) રૂા. .... ફકત રૂપિયા ....) ની રકમ અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા........... (કફત રૂપિયા ....) નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય

છે.

(એ) કરારનો અમલ થયા પછી, કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ ટકા જેટલી રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(બી) સદર એપાર્ટમેન્ટ જયાં જેટલું આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ ટકા જેટલી) રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(સી) સદર એપાર્ટમેન્ટ જયાં જેટલું આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના ઓટલા અને થાંધલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ ટકા જેટલી) રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(ડી) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણાંઅને અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ ટકા જેટલી) રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(ઇ) સદર એપાર્ટમેન્ટના ફલોર લેવલ સુધીના સેતેટરી ફિટીંગ્સ, સીડી, લિફટ, વેલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ ટકા જેટલી) રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(એફ) સદર એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વીંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફ, અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા જેટલી) રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(જી) લિફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રિક ફિટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસંબંધીનીકામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ ટકા જેટલી) રૂા............ (રૂપિયા ....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(એચ) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા. .... (રૂપિયા ....) પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના છે.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થાય છે અને તે તમામ રકમો અમો કબુલાત આપનારને તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની છે.

(૧-ઈ) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર કોઈ કારણોસર ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગુ કર, વેરા ચાર્જિસમાં કરવાપાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી કબુલાત આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને માહિતગાર કરેલ/કરવાના છે અને ત્યારબાદ કબુલાત આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) પ્રમોટરે, મકાનનું બાંધકામ પૂરું થાય અને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ત્રણ ટકાની વેરીએશન કેપ (**Variation Cap**) ને આધીન રહીને, ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર, હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજૂરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં, નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે એસબીઆઈ MCLR+ ૨ ટકા ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસની અંદર, રિફંડ કરવા જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે, ચુકવણીના પ્લાનના ત્યારપછીના તબક્કામાં (**milestone**) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે.

(૧-જી) લખાવી લેનાર આ કરારના લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા, તે લખી આપનાર, કબુલાત આપનાર તથા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે કે, મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા-કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનુ વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર પાલન કરશે.

તમો લખાવી લેનારે આ કરારના કબુલાત આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારના અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩) પ્રમોટર - લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ ફકત ***૧૭૫૫૮.૧૦*** ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (**FSI - Floor Space Index**) ની

અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૪૬૭૯૯.૧૪** સમચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદર પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૪૬૮૨૧.૬** સમચોરસમીટરની ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના ફલેટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ ફલેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક, હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં અને તેનો તમામ હક્ક એસોસીએશન/દરેક મેમ્બરનો વરાડેપડતો રહેશે.

(૪.૧) પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટેની અને એલોટીને (ફલેટ/દુકાન) સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાર્ષિક એસબીઆઈ એમસસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે. એલોટી, આ સમજુતીની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી, વાર્ષિક એસબીઆઈ એમસીએલઆર + ૨ ટકાના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા કબુલ થાય છે.

(૪.૨) લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો લખાવી લેનારથી ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર બનશે તેમાં લખાવી લેનારને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉભો કરવાનો હક્ક રહેશે નહી.

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

વધુમાં લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ) રકમ નિર્ધારિત નુકસાન

તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

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

(૬) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન કબુલાત આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને અંદાજે તારીખ .... સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો કબુલાત આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત કબુલાત આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનુ બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

-જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે

-કેન્દ્ર રાજય 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.

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

(૭.૨) મજકુર યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં લખાવી લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજો કબુલાત આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો લખાવી લેનાર લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં લખાવી લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત કબુલાત આપનારને અગર એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો લખાવી લેનાર ને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ કબુલાત આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ કબુલાત આપનારને મળેથી કબુલાત આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજા ની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો યોગ્ય નિકાલ કરશે.

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

(૭.૫.)મજકુર યુનીટના લખાવી લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉંમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી લખાવી લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદ્ભવતા પ્રશ્નો બાબતે લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી લખાવી લેનારની ગણાશે.

(૮) મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ લખાવી લેનારને જે ઉપયોગ માટે આપવામાં આવેલ હોય તે જ ઉપયોગ એટલે રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ

ઓપન તેમજ ભોંયતળીયાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનોટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ લખાવી લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય લખાવી લેનારએ સદર એસોસીએશનના સભ્ય બનવાનું રહેશે અને સદર એસોસીએશનના તમામ નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તે અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૧૦) કબુલાત આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓની મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે, જયાં સુધી સદર એસોસીએશન દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે જમા કરાવેલ ડીપોઝીટની રકમો કબુલાત આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી કબુલાત આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૧) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ લખી આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૨) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર એસોસીએશન જે નીતિ નિયમો નક્કી કરેલ તે તમામ મેમ્બરોને માન્ય રહેશે અને તેને લગતા જે કોઈ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે લખાવી લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી એસોસીએશનને ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૩) તેમજ મજકુર જમીનની માલીકી એસોસીએશનની આવેલ છે અને મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ, ટેરેસ વિગેરે વાપરવાના હક્કો સદર સ્કીમના ૨૧ ફલેટ સભ્યોના કોમન રહેશે. તેમાં દુકાનના માલિકોનો કોઈપણ પ્રકારનો વાપર ઉપયોગ ગણાશે નહી.

(૧૪) <u>લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>

૧૪.૧ આ કરારના લખી આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ

સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ હેતલ એસ. શાહ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને કબુલાત આપનાર બાંધકામ કરવા અર્થે કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો પરોક્ષ કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો કબુલાત આપનારને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૪.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે મેળવેલ છે.

૧૪.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

૧૪.૪ મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૪.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રકિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૪.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે કરેલ નથી.

૧૪.૭ લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે કરેલ નથી.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટનું લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૪.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનુ વેચાણ થયેથી કબુલાત આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત સદર એસોસીએશનને સોંપવાના રહેશે.

૧૪.૧૦મજકુર યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી લખી આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગુ કરવેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૪.૧૧મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્રારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૫) તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ આથી લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૫.૧ તમો લખાવી લેનારને મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે મજકુર યુનિટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે કબુલાત આપનાર અગર મજકુર એસોસીએશન અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૫.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયેદસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે લખાવી લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દીવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રાતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગે ના પરિણામે, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની ગણાશે.

૧૫.૩ તમો લખાવી લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણો માં કબુલાત આપનાર અગર મજકુર એસોસીએશન અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૫.૪ મજકુર યોજનાનુ નામ હરહંમેશ માટે માત્ર ‘‘વીરાટ આઈકોન’’ (જુનુ નામ ‘‘ચતુર્ભુજ ફલેટ’’) રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

૧૫.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી તમો લખાવી લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

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

૧૫.૭ અમો લખી આપનાર યાને કે એસોસીએશન દ્વારા સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે એસોસીએશનની ઓફિસમાં વરાડે પડતી રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

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

૧૫.૯ જયાં સુધી કબુલાત આપનાર અગર મજકુર એસોસીએશનને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ કબુલાત આપનાર અગર મજકુર એસોસીએશન દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૫.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ કબુલાત આપનાર તથા મજકુર એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ પણ તમો લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પોતે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૫.૧૧ તમો લખાવી લેનાર આ કરારના અમો કબુલાત આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિતની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૬) લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારને સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા

કરાવવાની રહેશે અને તે રકમો નો લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ તમો લખાવી લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર મજકુર યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર લખી આપનાર/કબુલાત આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ લખાવી લેનારને દિન-૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં આવે તો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનુ લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૨૦) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર રૂબરૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં તમામ પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૨૨) આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના

માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત તમો લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર 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.

(૨૪) તમો લખાવી લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના તમો લખાવી લેનારે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કારપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૬) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/કબુલાત આપનારની ઓફીસે અગર તમામ પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખત કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અગર લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર અગર લખી આપનાર/કબુલાત આપનારના અધીકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૮) મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારીને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોર્ટ એ. ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :-
નામ : ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન''
ઠેકાણું:- નારાયણનગર રોડ, અમદાવાદ
ઈ-મેઈલ :

કબુલાત આપનાર :-
નામ : વીરાટ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી.
સરનામું : ૧૨૦૩, શિવાલીક સત્યમેવ, બોપલ-આંબલી રોડ, બોપલ, અમદાવાદ
ઈ-મેઈલ : **keshavnarayanbuiltinfra@gmail.com**

લખાવી લેનાર:
શ્રી ....
રહેવાસી :
ઈ-મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર અગર લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૯) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તે વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ તમો લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૩૦) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩૧) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧
મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ પાલડીની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૭ ના સબ પ્લોટ નંબર-૧૭૭/એ, ક્ષેત્રફળ ૭૪૪ સમચોરસમીટર (ખાતા નંબર-૩૫૯ વાળી) બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન'' વાળી મિલકત

પરિશિષ્ટ-૨
કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર ''વીરાટ આઈકોન'' નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ, ૨૪ કલાક સીકયોરીટી, લીફટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા વિગેરેની સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત.

પરિશિષ્ટ-એ
મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ પાલડીની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૭ ના સબ પ્લોટ નંબર-૧૭૭/એ, ક્ષેત્રફળ ૭૪૪ સમચોરસમીટર (ખાતા નંબર-૩૫૯ વાળી) બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન'' કે જે ''વિરાટ આઈકોન'' (જુનુ નામ ચતુર્ભુજ ફલેટ) ના નામે નામે ઓળખાય છે તે યોજનામાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર-..... ક્ષેત્રફળ ..... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ ***૪.૬૪*** સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેના ખુંટચાર નીચે મુજબ છે ...

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-બી : મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ
એનેક્ષર-એ : મજકુર યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ
એનેક્ષર-બી : રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્ર નકલ

એનેક્ષર-સી : સ્પેશીફીકેશન

સી.પી. ફીટીંગ	:	સેરા, હીંડવેર અથવા ઈકવીપમેન્ટ
સેનેટરી વેર	:	સેરા, હીંડવેર અથવા ઈકવીપમેન્ટ
ઈલેકટ્રીફીકેશન	:	સારી કંપનીના એસેસરીઝ તેમજ સારી કંપનીના કોપર વાયરીંગ સાથે
એ.સી. ડકીંગ	:	ડ્રેનેજ લાઈન
એમ એસ ગ્રીલ અને ફેબ્રીકેશન	:	એશીયન ટ્યુબ અથવા તેના જેવું
બારી	:	એલ્યુમિનિયમ સેકશન ૪ એમ.એમ. ગ્લાસ
ગેસ અને ગ્રીઝર લાઈન	:	ગેસ લાઈન વોશ એરીયા સુધી
એલીવેટર	:	કોને, ટ્રાયો અથવા તેના જેવું
દરવાજા અને બારી	:	ગ્રેનાઈટ/વુડન ફ્રેમ, લોક બધા ઈન્ટરનલ ડોર માં
ફલોરીંગ	:	વીટ્રીફાઈડ /સીરામીક ટાઈલ્સ
કીચન	:	ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસએસ સિન્ક, ફુલ હાઈટ સ્ટોર
પ્લાસ્ટર	:	બહારની તરફ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર.
ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ	:	સારૂ પાઈપ ફીટીંગ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. ...... માહે જુલાઈ, સને ૨૦૨૪ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે

અત્રે.................................મતુ,અત્રે ....શાખ.

બીજીતરફવાળા :

(લખી આપનાર)

"ચર્તુભુજ ફલેટ્સ એન્ડ શોપ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન"ના
વતી અને તરફથી તેના

ત્રીજીતરફવાળા :

(કબુલાત આપનાર)

વીરાટ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. એ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી :-

____

<u>સાક્ષીઓ :-</u>

૧) ________________

૨) ________________