કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

RERA REG. NO :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૪ (વસ્ત્રાલ) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમમાં બ્લોક/સર્વે નં.૪૧/૨ ની ૧૦૨૯૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭/૨ ની ૬૧૭૪ ચો.મી. (રેરા રજીસ્ટ્રેશન મુજબની ૬૧૬૪ ચો.મી.) ના ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ '**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**' એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજનામાં **બ્લોક નં....... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........ વાળી** મીલકતનો વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર :-

SHREEMAD INFRACON

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

(પાનકાર્ડ નં.AFAFS6666M)

જે પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૧૯૩૨ અન્વયે નોંધવામાં આવેલ છે,

જેની ઓફીસ : ૩૪, માનસી રેસીડેન્સી,

નિકોલ ગામ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ મધ્યે આવેલ છે.

તેના વતી અને તરફથી તેના મુખ્ય અધિકૃત ભાગીદાર

અરવિંદભાઈ કડવાભાઈ રામોલીયા

ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

ઠેકાણું : ૩૪, માનસી રેસીડેન્સી, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦

''જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલીક, ડેવલપર, અમો, અમારા, પેઢી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે''

બીજીતરફવાળા / વેચાણ લેનાર :-

૧)

ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો : ઘરકામ, ધર્મે હિન્દુ,

(પાનકાર્ડ નં.)

૨)

ઉ.વ.આ.૬૩, ધંધો : વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

(પાનકાર્ડ નં.)

રહે.

''જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા, વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે''

(૧)... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૪ (વસ્ત્રાલ) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમમાં બ્લોક / સર્વે નં.૪૧ / ૨ ની ૧૦૨૯૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭ / ૨ ની ૬૧૭૪ ચો.મી. (રેરા રજીસ્ટ્રેશન મુજબની ૬૧૬૪ ચો.મી.) ના ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ '**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**' એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજનામાં **બ્લોક નં....... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........ ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ વોશ એરીયા .... ચો.મીટર તથા .... ચો.મીટર બાલ્કની એરીયા** અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી **વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હક્ક સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મીલકત કે જેનો હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં **"સદરહુ મિલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨)... સદરહું બ્લોક / સર્વે નં. ૪૧ ની જમીનમાં જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના તા.૨૬ – ૦૮ – ૨૦૧૬ ના રોજના હુકમ નં.એસીબી / ટીએનસી – ૨ / એન. એ. / તત્કાલ / ક – ૬૫ / એસ. આર. ૧૨ / ૨૦૧૬ થી સર્વે / બ્લોક નં. ૪૧ ની ૧૮૮૧૮ ચો. મી. જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭ ની રહેણાંક હેતુ માટેની ૧૦૦૯૧ ચો. મી. જમીન તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની ૧૨૦૦ ચો. મી. એમ કુલ મળી ૧૧૨૯૧ ચો. મી. જમીનને મહેસુલ કાયદાની કલમ – ૬૫ હેઠળ બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હક્કપત્રક નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૪૩૬ થી તા. ૦૮ – ૦૯ – ૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જેને લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તા.૨૭ – ૧૦ – ૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩)... ત્યારબાદ મહેરબાન ડિસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકર્ડઝ અમદાવાદના પુરવણી પત્રક નં. ૭૨ ના હુકમ નં.કે.જે.પી. / એસ. આર. / નં. ૬૫૮, તા. ૧૨ – ૦૩ – ૨૦૧૮ થી સદર સર્વે / બ્લોક નં. ૪૧ ની કુલ ૧૮૮૧૮ ચો. મી. જમીનના નીચે મુજબના બે હિસ્સા પાડીને હાલના ૭ / ૧૨ ના ઉતારામાં નવા પાનિયા સર્વે / બ્લોક નં. ૪૧ / ૧ તથા સર્વે / બ્લોક નં. ૪૧ / ૨ તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હક્કપત્રક નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૯૦૮૪ થી તા. ૧૫ – ૦૩ – ૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જેને લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તા.૨૦ – ૦૪ – ૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪)... ત્યારબાદ સદરહું મુળ સર્વે / બ્લોક નં. ૪૧ ની ૧૮૮૧૮ ચો. મી. જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭ ની કુલ ૧૧૨૯૧ ચો. મી. જમીનને નગર રચના યોજના એકમ – ૧, અમદાવાદના પત્ર ક્રમાંક : મુ.ન.ર.યો. / નં. ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) / કેસ નં.૨૦ / ૧૪૧, તા. ૩૦ – ૦૪ – ૨૦૧૮ થી નીચે મુજબના બે પેટા ફાઈનલ પ્લોટ પાડવા માટેનો અભિપ્રાય પાઠવવામાં આવેલ છે.

(એ) ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭ / ૧ ની ૫૧૧૭ ચો. મી.

(બી) ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭ / ૨ ની ૬૧૭૪ ચો. મી.

(૫)... ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ – ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૧૪ (વસ્ત્રાલ) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમમાં બ્લોક / સર્વે નં. ૪૧ / ૨ ની ૧૦૨૯૦ ચો. મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭ / ૨ ની ૬૧૭૪ ચો. મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રીધર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને કે **SHREEMAD INFRACON** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ રાખેલ. જેની નોંધણી અમદાવાદ – ૧૨ (નિકોલ) સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૫૧૭૭ થી તા. ૧૪ – ૦૯ – ૨૦૨૩ ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૨૫૫૨ થી તા. ૧૮ – ૦૯ – ૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૨૭ – ૧૦ – ૨૦૨૩ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

તે રીતે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ – ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૧૪ (વસ્ત્રાલ) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમમાં બ્લોક / સર્વે નં. ૪૧ / ૨ ની ૧૦૨૯૦ ચો. મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭ / ૨ ની ૬૧૭૪ ચો. મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે **SHREEMAD INFRACON** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ લેખમાં ''**સદરહું જમીન**'' એ રીતેના શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે.

(૫)... ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં અમો લખી આપનારે ''**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**'' નામથી રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે દુકાનો બનાવવાની યોજના મુકેલ. અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા યુનિટોના પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ઓથોરીટીમાં રજુ કરેલ અને જેમાં અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા તેમની કચેરીનાં તા.૧૫-૦૨-૨૦૨૪ ના રોજના કેસ નં.BLNTI/EZ/211218/CGDCRV/A1082/R1/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.**05394/211218/A1082/R1/M1** થી **બ્લોક-એ તથા બી** તથા કેસ નં.BLNTI/EZ/211218/CGDCRV/A1083/R1/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.**05395/211218/A1083/R1/M1** થી **બ્લોક-સી તથા ડી** તથા કેસ નં.BLNTI/EZ/211218/CGDCRV/A1084/R1/M તથા રજાચિઠ્ઠી નં.**05396/211218/A1084/R1/M1** થી **બ્લોક-ઈ તથા એફ** તથા કેસ નં.BLNTI/EZ/211218/CGDCRV/A1086/R1/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.**05397/211218/A1086/R1/M1** થી **બ્લોક-જી, એચ તથા આઈ** ના પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે.

(૬)... ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના વિકાસ કરેલ અને બ્લોક-એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ તથા આઈ માં કુલ ૨૫૨ (બસો બાવ્વન) ફ્લેટ તથા ૧૧ (અગિયાર) દુકાનોનું બાંધકામ કરવાની યોજના મુકેલ છે. જે હાલમાં ''**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**'' તરીકે ઓળખાય છે.

વધુમાં અત્રેના એકતરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેક્ટને તા.......................... ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં...થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સ્કીમના યુનીટો ઉપર અમો લખી આપનાર પેઢીએ CAPRI GLOBAL CAPITAL LTD માંથી રૂા.૩૦,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રીસ કરોડ પુરાની પ્રોજેક્ટ લોન મેળવેલ છે જે અંગેનું મોર્ગેજ ડીડ અમદાવાદ-૧૪ (વસ્ત્રાલ) સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૩૮૫ થી તા.૨૧-૦૨-૨૦૨૪ ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ દરેક સભ્યની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરવાનું રહેશે. તે આ કરારના ભાગ રૂપે જોડાશે. તેમજ યુનિટ વિચારણા અને જી.એસ.ટી. માટેની તમામ ચુકવણીઓ ફક્ત નીચે આપેલ બેંક ખાતાઓમાં જ કરવામાં આવશે, યુનિટ વિચારણાની ચુકવણી માટે ચેક/આર.ટી.જી.એસ./એન.ઈ.એફ.ટી./આઈ.એમ.પી.એસ./ડીડી-ખાતાની વિગત નીચે મુજબ છે.

નામ	:-	શ્રીમદ ઈન્ફ્રાકોન
રેરા કલેક્શન ખાતા નં.	:-	૫૦૨૦૦૦૯૩૫૧૬૧૫૨
આઈ.એફ.એસ.સી.કોડ	:-	HDFC0007450
બેંકનું નામ	:-	એચ.ડી.એફ.સી.બેંક
શાખાનું નામ	:-	નિકોલ

(૭)... તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનામાં સભાસદ થતા અગાઉ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે તથા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટમાં દર્શાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાની જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હક્કપત્રકોની તાજેતરની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલો તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંતર્ગત સરદ યોજનાના બાંધકામ માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેક્ટ-એન્જીનીયર **કેતન ડી. આહીર દ્વારા** સદર યોજનાના બાંધકામ સબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન, ડી-ટેઈલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીનના હક્ક પત્રકો સબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ઓપીનીયન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયનાં નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૮)... ઉપરાંત તમો બીજીતરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ – ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઈપ લાઈનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઈટો, નળ ગટરના કનેક્શનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફટી તેમજ લીફ્ટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજીતરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા, તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટના ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સકામ, ઈલેકટ્રીકસ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅક ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, તમામ ટાઈલસ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી નિયમીત રીતે અવાર – નવાર તેમજ વારંવાર જાતે તેમજ તજજ્ઞો પાસે કરાવેલ છે, જે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે – વારંવાર જઈને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ – સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઈટલ્સ સબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેક્ટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષતી હોઈ બીજીતરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઈને મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૯)... તે રીતે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા અમો એકતરફવાળાનો મજકુર મિલકતની ખરીદી કરવા સારૂ સંપર્ક કરેલો, અને જરૂરી વાટાઘાટો બાદ પોતાની સંપુર્ણ રાજીખુશીથી સદર '**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**' એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં........ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........ ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ વોશ એરીયા .... ચો.મીટર તથા .... ચો.મીટર બાલ્કની એરીયા** અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી **વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હક્ક સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મીલકત કે જેનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિતી – નિયમોને આધીન રહીને કરેલ / કરાવેલ છે, તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિ વાળી મીલકત બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી કુલ કિંમત **રૂા................/ – અંકે રૂપિયા.................. પુરા**માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, અને નીચેની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટેના ચેક અમો લખી આપનારના નામના લઈ આજરોજ અમોએ તમોને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ આથી કબુલ કરીએ છીએ. જ્યારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

બાના પેટે ચુકવાયેલ અવેજની વિગત

રકમ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ / શાખા	તારીખ

બાનાખતની શરતો

(૧)... આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી તા. 31-12-2028 સુધીમાં અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે, પરંતુ તે અગાઉ બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને અગર કોઈપણ કાયદાઓ ફેરફારને કારણે અગર કોઈ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, ધરતીકંપ, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી હુલ્લડ, કોમી તોફાનો, આંદોલનો, મજુર હડતાળ, જીવલેણ ચેપી રોગો જેવા કે સ્વાઈન ફ્લુ, કોરોના, તેમજ ભવિષ્યમાં નવી ઉપસ્થિત થનાર મહામારીના કારણે તેમજ કાચા માલ સામાનના ભાવોમાં અસામાન્ય વધારો અગર ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા કંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે સરકારી અથવા અર્ધસરકારી તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાના હુકમો, ભારત ભરની કોઈપણ કોર્ટના હુકમો વિગેરે જેવા સંજોગોમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે તેટલો સમય અત્રેના પક્ષકારોએ અંદરો અંદરની સમજુતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨% મુજબ વ્યાજ ચુકવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨% મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવાનુ રહેશે.

(૨)... મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ બીજીતરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમ ના વિલંબ સમય પ્રમાણે એકતફરવાળા વધુ સમય આપવાનું નક્કી કરે તો માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCRL), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે બીજીતરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એકતફરવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે. જે અંગેના તમામ નિર્ણયોના અધિકારો એકતરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતા બીજીતરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એડી મારફતે અગર ઈ-મેલ દ્વારા અગર મોબાઈલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઈલેકટ્રોનીક્સ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઈ જવાબદારી સ્વીકારશે નહી તો તેવા સંજોગો એક તરફવાળામાં સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એકતરફવાળાને જે કાંઈપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજીતરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાપ્યા બાદ રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજીતરફવાળાને પરત કરશે.

(૩)... તે જ પ્રમાણે બીજી તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવામાં આવે તેમ છતાં એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનો કબજો નિયત સમયમાં સુપ્રત કરવામાં આનાકાની-અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCRL), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દરેક માસ ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ
૨.	બિલ્ડીંગ પ્લીન્થ કમ્લીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજનાં ૪૫% રકમ
૩.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ
૫.	બારી-દરવાજા લગાવતા સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ
૬.	ફલોરીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ
૭.	કલર, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ બાથરૂમ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ અન્ય એલીવેશન વખતે પુર્ણ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ
૯.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦% રકમ

(૪)... મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સદર યુનીટનું પઝેશન લેતા પહેલા ચુકતે હિસાબે ચુકવી આપવાની રહેશે અગર તમો લખાવી લેનારે સદર યુનીટની સામે કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા કે બેંકોમાંથી લોન મેળવી બાકીની રકમ એકતરફવાળાને સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ ચુકવી આપો તેમાં અમો લખી આપનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં અમારી સંમતી છે.

(૫)... મજકુર બાનાખતની મજકુર યુનીટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો અમારે તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જયાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

(૬)... અમો વેચાણ આપનારએ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતનાં બાંધકામને કોઈપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. પરંતુ સંજોગોવસાત બાંધકામનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછીના ૫ વર્ષ સુધીના સમયગાળા દરમ્યાન તમો બીજીતરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટમાં માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચર ડિફેક્ટ) સંદર્ભમાં કોઈ ખામી જણાય તો તેવી ખામી અમો એકતરળવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની છે, પરંતુ સંજોગોવસાત તેવી ખામી દુર કરવી શક્ય ન હોય તો એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાને અધિનિયમ અન્વયે સમજુતીથી ખામીના સંદર્ભમાં જે વળતર નક્કી કરવામાં આવે તેવું વળતર બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાનું છે પરંતુ જેના માટે એકતરળવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમન હોય, અગર એકતફરવાળાના નિયંત્રણની બહાર હોય તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, અગર કારીગરી અગર ગુણવતા અગર સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનું વળતર આપવા બંધાયેલા નથી.

(૭)... અત્રેના એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટ ચોખવટ અને સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી કે યુનિટમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કે હથોડાના ઘા મારીને કોઈપણ ખીલા-ખીલીઓ ફીટ કરવાની નથી, કોર કર્ટીંગ કે ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પાડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની સંપુર્ણ શક્યતાઓ રહેલી છે. તેથી આવા કોઈપણ કૃત્યના કારણે યુનિટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખાલી ઉપસ્થિત થાય તો તેવી કોઈપણ ખામી માટે એકતરફવાળાને આ લેખના પેરા-૬ મુજબ જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. પરંતુ તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજીતરફવાળાઓની એકલાની જ છે અને રહેશે. અને તેવા તમામ નુકશાન બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરવાનું છે.

(૮)... તમો લખાવી લેનાર અમો એકતરફવાળાને મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ બાનાખતમાં જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યારબાદ જ અમોએ તમોને મજકુર યુનીટનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે અમો લખી આપનારે મજકુર યુનીટના વગર વહેંચાયેલ વરાડે મળવાપાત્ર જમીનના માલીકી હક્કોનો તથા એકતરફવાળાએ કરેલ સદર યુનીટની બાંધકામના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેનો **પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ અમારા પોતાના ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો રહેશે.**

(૯)... સદર યોજનાના સભાસદો માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, જેથી સદર યોજનાના સભાસદોએ ઘરેલુ મોટર વ્હીકલ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ યોજનાના અન્ય સભાસદોને અડચણ ન પડે તે રીતે સાથ-સહકારથી પોતાના નિર્ધારીત સ્થાન ઉપર પોતાનું વાહન વ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાનું રહેશે.

(૧૦)... એકતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટ કબુલાત આપવામાં આવે છે, એકતફરવાળા દ્વારા કરાર કરે તે પછી તેઓ સદર મિલકત / એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવા કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૧)... અત્રેના એકતફરવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ રીતે બોજામાં નાંખેલ નથી, કે મજકુર જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ કોઈપણ જાતનો બોજો રાખેલ નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન કે તેની કોઈપણ મીલકત ઉપર સંવિધાન દ્વારા સ્થાપિત કોઈપણ કાયદાકીય કે ન્યાયવિષયક કોઈપણ બાબતે કોઈપણ જાતની દાવા-દુવી, કેસો કે લીટીગેશનો ચાલતા નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન સબંધી કોઈપણ ન્યાયિક કે અર્ધ ન્યાયિક કોર્ટ, કચેરી તરફથી કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમબજેલ નથી. તેથી મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપુર્ણપણે બોજામુક્ત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઈટલ્સ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૨)... અત્રેના એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર 11095.20 ચો.મી. જ છે, અને એકતરફવાળાએ પ્રીમીયમની ચુકવીણ કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. 16642.80 ચો.મી. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં એકતફરવાળાએ, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે 16623.69 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે, અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે, અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે, તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.માત્ર એકતરફવાળાની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે. પરંતુ સદરહું યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સોસાયટી સોંપણી કર્યા બાદ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

(૧૩)... આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદઅને સમક્ષ સત્તા મંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એકતરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવા જોઈશે નહી. એકતરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજીતરફવાળાએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCRL), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, એકતરફવાળા ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૪)... મજકુર બાનાખતવાળી યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના કોઈપણ નિયમોને આધીન વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દંડ તથા સદરહું યુનીટ અંગે પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાસીંગ ખર્ચ, પાણી કનેક્શન ચાર્જ અંગેના તમામ ખર્ચ **તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના રહેશે.**

(૧૫)... સદરહું ''**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**'' એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે તો તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદો સદરહું સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તમામનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૬)... સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લિફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી- નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસર પુર્વક કરવાનો રહેશે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી નોકરો, ડ્રાઈવરો, લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ હાલમાં એકતરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી છે અને તે લીફ્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ પણ એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં લીફ્ટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી, તેથી સદર લીફ્ટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મીક કારણોસર સદરહું લીફ્ટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઈપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યક્તિ અગર શખ્સને કોઈપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે કે કોઈ

વ્યક્તિ મૃત્યુ પામે તો તેમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઈપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી, જેની સ્પષ્ટ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજુર રાખીને બીજીતરફવાળા સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલા છે.

(૧૭)... આથી અત્રેના બીજીતરફવાળા એક તરફવાળાને લેખિતમાં ખાત્રી આપે છે કે.....

(એ) બીજીતરફવાળા તેઓને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટનું તથા સદરહું સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચ ખુબજ સારી રીતે કરવા માટે બંધાયેલા છે. અને સદરહું યોજના સંકુલ અને પોતાના ફ્લેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે, તેમજ સદરહું ફ્લેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીઝવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહી.

(બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના યુનિટમાં આવેલ **રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે** જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી કોઈપણ લીકેજ થતુ ન હોવાથી વેચાણ દસ્તાવેજથી તારીખ પછી પણ ઉપર જણાવેલ જગ્યાઓએ પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે, જેથી તમો તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલીકોને અથવા સહફ્લેટ હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. જેથી તેની યોગ્ય જાળવણી અને દરકાર રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે, અને રહેશે.

(સી) તે રીતે ઉપરોક્ત પેરા-બી માં જણાવ્યા ઉપરાંત બીજી તરફવાળાના કોઈપણ કૃત્ય જેવા કે તેઓને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટની યોગ્ય સાફ-સફાઈ તેમજ જાળવણીના અભાવે તેમજ બીજીતરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટમાં કોઈપણ ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવામાં કે હથોડાના ઘા મારવામાં આવે, જેનાથી તેઓના ફાળવેલ યુનીટ તથા તેને અડીને આવેલ બીજા યુનિટની સહદિવાલોના પ્લાસ્ટરમાં તિરાડો પડે, ટાઈલ્સ ઉખડી/તુટી જાય અગર સદર યોજનાના બીમ, સ્ટ્રક્ચર વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેવા કોઈપણ કૃત્ય બાબતે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી કે ઠેરવી પણ શકાશે નહી. જેથી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે અગર બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે તેઓને ફાળવેલ યુનિટ કે યોજનાની કોમન દિવાલો, બીમ, સ્ટ્રક્ચર કે બિલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને અસર કરતું કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે. તેમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહું મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનિટમાં કે સદરહું સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી.

(એફ) વધુમાં, સદરહું યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીત ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

(જી) એક તરફવાળા દ્વારા સદર યોજના સબંધી જે કોઈપણ લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ મેળવેલ હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ તેમજ લાયસન્સો બીજીતરફવાળાઓએ અન્ય સભાસદો સાથે મળીને નિયમાનુસાર તેના નિયમ સમયે રીન્યુ કરવાના રહેશે. તેમજ એકતરફવાળા દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફેસીલીટીઝને પણ નિયમીત સમયે સર્વિસ તેમજ જરૂરી રીપેરીંગ તેમજ મરામત કરાવવા અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની તથા સર્વિસ સોસાયટીની સંયુક્ત છે, અને રહેશે.

(૧૮)... એકતરફવાળા તરફથી લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળા તેઓને ફાળવેલ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળા કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનીટનો કબ્જો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.

(૧૯)... સદર યોજનાની તમામ સહીયારી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સંપુર્ણ માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે, અને તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સદર સોસાયટીની સોંપણી સમયે સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાની સઘળી જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે.

(૨૦)... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૧)... જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે. પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકારો ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્રફળ અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૪ (વસ્ત્રાલ) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમમાં બ્લોક/સર્વે નં.૪૧/૨ ની ૧૦૨૯૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭/૨ ની ૬૧૭૪ ચો.મી. (રેરા રજીસ્ટ્રેશન મુજબની ૬૧૬૪ ચો.મી.) ના ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ '**શ્રીમદ્ એલેન્ઝા**' એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજનામાં **બ્લોક નં........ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........ ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ વોશ એરીયા .... ચો.મીટર તથા .... ચો.મીટર બાલ્કની એરીયા** અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી **વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હક્ક સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મીલકત.

મજકુર યુનિટના ખુંટ ચારની વિગત

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબના યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગેનું બાનાખત આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંન્ને તરફવાળાઓએ તથા આપણે બંન્ને તરફવાળાઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે- - - - - - - - - - - - - - - -મત્તુ અત્રો - - - - - - - - - - - - - - -

શાખ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- **સાક્ષીની સહી**

SHREEMAD INFRACON

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી

તેના મુખ્ય અધિકૃત ભાગીદાર

- -

અરવિંદભાઈ કડવાભાઈ રામોલીયા

- - - - - - - - - - - - - - -