<u>બાનાખતનો કરાર</u>
<u>(કબજા સીવાય)</u>

<u>એકતરફવાળા :–</u> મે.સાવલીયા પ્રોકોન
<u>વેચાણ આપનાર</u> એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ ૭૦૧, એસ્ટ્રાન ટ્રેડ પાર્ક, ફનરીપબ્લીક સામે, એસ.જી. હાઈવે, અમદાવાદ ખાતે
આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેનાં અધીકૃત
ભાગીદારશ્રી ધાર્મિકભાઈ અરવિંદભાઈ પટેલ
જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં એકતરફવાળા
અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા
તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

<u>બીજીતરફવાળાઃ–</u> ....
<u>વેચાણ લેનાર</u> પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
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, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં <u>**પરિશીષ્ટ–૧**</u> માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર સઘળી જમીન'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર

સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની સર્વે નંબર–૩૫/૧૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નંબર–એન.એ./જ.સુ./ એસ.આર.નં.૭૩૪/૧૦/અ.નં.૩૯૧૯૬૭/૧૦ તારીખ ૮/૩/૨૦૧૧ નાં રોજથી રહેણાંકનાં હેતુસારુ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવામાં આવેલ છે જયારે સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નંબર–સીબી/લેન્ડ–૧/ એનએ/એસઆર–૮૮૮/૨૦૧૦ તારીખ ૨૭/૧૦/૨૦૧૦ થી રહેણાંકનાં હેતુસારુ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ તેવી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૧૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન અંગેની વાણિજયનાં હેતુસારુની રીવાઈઝ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવા સારુની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બીનખેતી) અમદાવાદનાં હુકમ નંબર–એન.એ./યુ–૨/કલમ–૬૫–એ/ નિકોલ/કેસ નં.૧૯/૨૦૧૫ તારીખ ૨૩/૬/૨૦૧૫ થી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની સર્વે નંબર–૩૫/૧૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મે.મનન ઈન્ફ્રા એન્ડ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૨૯૨ તારીખ ૧૭/૬/૨૦૧૫ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને વેચાણ આપનારનું નામ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર–૧૦૭૨૨ તારીખ ૧/૮/૨૦૧૫ થી દાખલ થયેલ છે.

તેમજ સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન વેચાણ આપનારે સદર મે.મનન ઈન્ફ્રા એન્ડ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૨૯૪ તારીખ ૧૭/૬/૨૦૧૫ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને વેચાણ આપનારનું નામ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર–૧૦૭૦૯ તારીખ ૨૫/૬/૨૦૧૫ થી દાખલ થયેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **'ક્રિશ**

ઈલાઈટ' એ નામની વાણિજય કમ રહેણાંકની યોજના મુકેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન (અ.મ્યુકો.) માં રજુ કરેલ અને અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીનાં બ્લોક–એ નાં વાણિજય બાંધકામનાં નકશા તારીખ ૧/૨/૨૦૧૬ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી **મંજુર થયેલ પ્લાન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ વાણિજય બાંધકામ કરવા સારુની રજાચિઠ્ઠી તારીખ ૧/૨/૨૦૧૬ નાં રોજ અનુક્રમ નં.5324/121015/A5171/R0/M1 થી આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી **રજાચિઠ્ઠી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને મંજુર થયેલ પ્લાની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર બ્લોક–એ ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સાતમા માળ સુધી વાણિજય યુનીટો જેવા કે શૉ રુમ, દુકાન, ઓફીસ વિગેરે મળી કુલ ૧૩૫ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે. મજકુર બ્લોક–એ નાં લેઆઉટ અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથનો **એનેક્ષર–એ** થી સામેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) 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 સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) મજકુર ક્રિશ એલાઈટ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે સીન્ડીકેટ બેંક, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદ **(મજકુર બેંક)** પાસેથી પ્રોજેકટ ફાઈનાન્સ લીધેલ છે જે હાલ જારી છે અને તેની ચુકવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ સહીતની મજકુર યોજના મજકુર બેંક પાસે ગીરો છે અને મજકુર યુનીટનું ના–વાંધા પ્રમાણપત્ર મજકુર બેંક પાસેથી મેળવીને વેચાણ આપનારે મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

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

(એચ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **'ક્રિશ ઈલાઈટ'** નામની યોજનાનાં બ્લોક–એ ઉપર વાણિજય યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર યોજના'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ૧૯૪૬ ચોરસમીટર વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૨** માં દર્શાવયા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર જમીન'** માં થાય છે તે બ્લોક–એ નાં .... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર–............. (દુકાન/ઓફીસ) ની .... ચોરસફુટ યાને કે .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–સી** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૪** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન એરીયા** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૩** માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, વૉશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(આઈ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત આર્કિટેકટ મે....................................... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડસ્, રેવન્યુ રકેર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ **(મજકુર એકટ)** તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (**મજકુર રુલ્સ**) મુજબ જરુરી 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 બાનખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અ.મ્યુ.કો. 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 લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રુા................ અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર ધ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાહેંધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રુા............................ અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો :–</u>

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક બ્લોક–એ (**મજકુર બિલ્ડીંગ**) માં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સાતમા માળ ઉપર કુલ–૧૩૫ યુનીટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ

કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧(એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં વાણિજય યુનીટ પૈકી,

- બ્લોક–એ નાં .... માળ ઉપર આવેલ ઓફીસ/દુકાન નંબર–........... ની .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસફુટનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત રુા.................. અંકે રુપીયા .... પુરામાં કે જેમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત રુા............... અંકે રુપીયા .... પુરાનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે તથા
- મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમત રુા................. અંકે રુપીયા .... પુરા મળી

કુલ રુા.................. અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૩૦% (ત્રીસ) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

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

૧(સી) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત		
૪૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીથ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૭૦%		કુલ વેચાણ અવેજનાં સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીનાં સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કિંગ થાય તે મુજબનું પૂર્ણ થાય ત્યારે
૭૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં એંશી ટકા રકમ સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સડી, લીફટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૦%		કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટનાં દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૮૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં ૮૫% રકમ પ્લબીંગ તથા બાહય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહીતનાં ધાબાનું કામ પૂર્ણ થયેથી.
૯૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં ૯૫% રકમ લીફટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરુરીયાનો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%		કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

<u>અથવા</u>

૧(સી) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને એકસરખા કુલ–......... (............) માસિક હપ્તેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧(ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી ધ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર

ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવાપાત્ર સુધારા–વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેનાં જરુરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેંધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧(એફ)મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ચકાસેલ છે અને તે મુજબાનું 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) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો ધ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નકકી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં ૧૨% (બાર) ટકાનાં વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન–૪૫ (પીસતાલીસ) 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 નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જેતે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૧(જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતનાં 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 ધ્વારા 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 આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર 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 સમયાતંરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. **(પેમેન્ટ પ્લાન)**

૩. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર .... ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેપલમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલશેન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય એફઆઈઆઈ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવે અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી_______ ચોરસમીટર એફએસઆઈ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારુ જાહેર કરેલ છે અને હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારનાં હકકો રહેશે 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 જયાં 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 વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જિસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 ધ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર ધ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન–૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં <u>એનેક્ષર–ડી</u> માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ .... *(જે તે બ્લોકની સુચીત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી)* 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 ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 યુધ્ધ, સમાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનીક સરકાર ધ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

૭.૧ <u>કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી</u>

વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જિસ વિગેર તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ધ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી માસ–........... (.......) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે

જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે–તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેંધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની તથા મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન–૭ માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

૭.૨ મજકુર યુનીટનાં કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન–..........(............) સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩ <u>કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા</u>

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા–૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરુરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે 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 દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં 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 સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય 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 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 વાણિજય તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારુ વેચાણ આપનાર જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવુ ફરજીયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **'મજકુર સોસાયટી'** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારુ જરુરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારાઓને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી–સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારુની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧૦. વેચાણ આપનારે સદર ક્રિશ એલાઈટ યોજનાનાં બાકીનાં ભાગમાં એટલે કે મજકુર સઘળી જમીનનાં બાકીનાં ભાગમાં રહેણાંક લાયક ફલેટો સારુ અન્ય બ્લોક–બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ તથા આઈ મુકેલ છે અને વેચાણ લેનાર આથી બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર વાણિજય યોજનાનાં બ્લોક–એ સીવાયનાં ઉપર મુજબની રહેણાંકની યોજનાનાં કે તેનાં કોઈપણ ભાગ ઉપર વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો, અલાખો રહેશે નહીં તેમજ તેવી રહેણાંકની યોજના સારુ વેચાણ આપનાર અલગ સોસાયટીની સ્થાપના કરી શકશે તેમજ તે મુજબની મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ વ્યકિતને પોતાની

ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે

૧૧. વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન–........... ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર 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, રુપાંતર 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 જરુરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રુપે રુા............../– અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જયાં 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.

૧૨. 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 રહશે.

૧૩. આ કરારનાં વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરુરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધીકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ મજકુર યુનીટનાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ

રુા................/– અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧૪. 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 જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમજે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૫. <u>વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેંધરી</u>

૧૫.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારનાં મજકુર બેંકનાં બોજા સીવાયનાં મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ 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 અધીકાર છે.

૧૫.૨ 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.

૧૫.૩ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સીવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૫.૪ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સીવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૫.૫ 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.

૧૫.૬ 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.

૧૫.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૫.૮ મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેંધરી આપે છે.

૧૫.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૫.૧૦ 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

૧૫.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૬. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાહેંધરી આપે છે કે,

૧૬.૧ 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.

૧૬.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહય 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 કોમન એરીયા, 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 ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૬.૩ 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 સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા–કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે

૧૬.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **ક્રિશ ઈલાઈટ** જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી

૧૬.૫ 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 ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૬.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ 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.

૧૬.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૬.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનીક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૬.૯ જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ હીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૬.૧૦મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી ધ્વારા નકકી 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/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હુકમત ધ્વારા 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 ચુકવાવાની છે અને રહેશે.

૧૬.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૭. વેચાણ આપનારને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ 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 સ્થાનીક નેશનલાઈઝ 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.

૧૮. 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 જયાં સુધી વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૯. આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થીત 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.

૨૦. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારુ બંધારણ ઉપસ્થીત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક 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 બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

૨૨. 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, મંજુર રાખે છે.

૨૩. જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારનમાં 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.

૨૪. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર ધ્વારા 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.

૨૫. 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 ઉપસ્થીત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિનાઆનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

૨૬. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે/સ્થળે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ આપનાર વતી તેનાં અધીકૃત વ્યક્તિશ્રી.. એ સહીમતા કરેલ છે અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૨ ની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

૨૭. મજકુર મીલકતનાં 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. (નીકોલ) ની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

વેચાણ આપનાર :
નામ

સરનામુઃ
ઈમેઈલઃ

<u>વેચાણ લેનારઃ</u>
નામ :
સરનામુઃ
ઈમેઈલઃ
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 ધ્વારા 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.

૨૮. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૨૯. જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત 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 સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૩૦. આ બાનાખતનાં કરારામાં 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 શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

<u>પરિશીષ્ટ–૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે

નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેનાં ખુટચારની વિગતઃ

પૂર્વે :–

પચ્છીમે :–

ઉત્તરેઃ–

દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી જમીન

<u>પરિશીષ્ટ–૨</u>
<u>મજકુર જમીનનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૧૯૪૬ ચોરસમીટર વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન

પરિશીષ્ટ–૩

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **'ક્રિશ ઈલાઈટ'** નામની યોજનાનાં બ્લોક–એ ઉપરની વાણિજય યોજના કે જેનો સમાવેશ ૧૦૬૭ ચોરસમીટર વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં થાય છે તે બ્લોક–એ ની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર વાણિજય યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ–

બ્લોક નંબર	યુનીટ નબર	માળ	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ		જમીનનો વ.વ. હિસ્સો
			ચો.ફુટ	ચો.મી.	(ચો.મી.)
એ					

પૂર્વ	પશ્ચીમ	ઉત્તર	દક્ષીણ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશીષ્ટ–૪

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

ફુટપાથ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, સીસીટીવી કેમેરા, સ્ટ્રીટ લાઈટસ્, બોરવેલ, ચાણીની ટાંકી, લીફટ

એનેક્ષર–એ

મજકુર યુનીટને લગતાં લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

એનેક્ષર–બી

રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ

એનેક્ષર–સી

મજકુ યુનીટનાં ફ્લોર પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર–ડી

સ્પેસીફીકેશન

બાંધકામ : ભૂકંપ અવરોધક તથા આર.સી.સી. ફ્રેમ બાંધકામનું માળખુ

ફ્લોરીંગ : મજકુર યુનીટનાં ફ્લોરીંગનાં દરેક ભાગમાં ચમકતી ટાઈલ્સ તથા કોમન ધાબા ઉપર ચાઈનામોઝેક

શટર, બારી અને
દરવાજા : શટર/ફ્લશ ડોર, લાકડાની ફ્રેમ સહીતનો લાકડાનો સુશોભીત મુખ્ય દરવાજો, પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડ શટર સહીતની બારીઓ

દિવાલો : માલાપ્લાસ્ટર તથા સફેદ પુટ્ટીથી પૂર્ણ કરેલ આંતરીક દિવાલો, બાહય દિવાલોમાં બે વખતનાં આવરણવાળું સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા તેની ઉપર એક્રેલીક રંગરોગાન

બાથરુમ,
શૌચાલય : આંતરીક સ્તર સુધીની ટાઈલ્સ, શૌચાલયમાં સીપી ફીટીંગ, વોશબેઝીન તથા જરુરી નળગટરની લાઈનો.

વિજળીકરણઃ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ તેમજ અન્ય જરુરી પોઈન્ટ અને યુનીટમાં આઈએસઆઈ માર્કનાં યોગ્ય બ્રાન્ડની સ્વીચો.

લીફ્ટ : સારી બ્રાન્ડ અને યોગ્ય ક્વોલીટીની બે લીફ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક 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, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

———————————————

<u>સાક્ષીઓ</u>

———————————————

———————————————

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ–૩ર (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ લેનાર :–

——————————————

વેચાણ આપનાર :–

———————————————

બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા :– વેચાણ આપનાર	મે.સાવલીયા પ્રોકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ ૭૦૧, એસ્ટ્રાન ટ્રેડ પાર્ક, ફનરીપબ્લીક સામે, એસ.જી. હાઈવે, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેનાં અધીકૃત ભાગીદારશ્રી ધાર્મિકભાઈ અરવિંદભાઈ પટેલ જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.
બીજીતરફવાળા:– વેચાણ લેનાર	.... પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, 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, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૧** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર સઘળી જમીન'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર

સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની સર્વે નંબર–૩૫/૧૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નંબર–એન.એ./જ.સુ./ એસ.આર.નં.૭૩૪/૧૦/અ.નં.૩૯૧૯૬૭/૧૦ તારીખ ૮/૩/૨૦૧૧ નાં રોજથી રહેણાંકનાં હેતુસારુ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવામાં આવેલ છે જયારે સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નંબર–સીબી/લેન્ડ–૧/ એનએ/એસઆર–૮૮૮/૨૦૧૦ તારીખ ૨૭/૧૦/૨૦૧૦ થી રહેણાંકનાં હેતુસારુ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ તેવી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૧૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન અંગેની વાણિજયનાં હેતુસારુની રીવાઈઝ બીનખેતીમાં રુપાંતર કરવા સારુની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બીનખેતી) અમદાવાદનાં હુકમ નંબર–એન.એ./યુ–૨/કલમ–૬૫–એ/ નિકોલ/કેસ નં.૧૯/૨૦૧૫ તારીખ ૨૩/૬/૨૦૧૫ થી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની સર્વે નંબર–૩૫/૧૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મે.મનન ઈન્ફ્રા એન્ડ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૨૯૨ તારીખ ૧૭/૬/૨૦૧૫ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને વેચાણ આપનારનું નામ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર–૧૦૭૨૨ તારીખ ૧/૮/૨૦૧૫ થી દાખલ થયેલ છે.

તેમજ સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર જમીન વેચાણ આપનારે સદર મે.મનન ઈન્ફ્રા એન્ડ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૨૯૪ તારીખ ૧૭/૬/૨૦૧૫ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને વેચાણ આપનારનું નામ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર–૧૦૭૦૯ તારીખ ૨૫/૬/૨૦૧૫ થી દાખલ થયેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **'ક્રિશ ઈલાઈટ'** એ નામની વાણિજય કમ રહેણાંકની યોજના મુકેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન (અ.મ્યુકો.) માં રજુ કરેલ અને અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીનાં રહેણાંક બાંધકામનાં નકશા તારીખ ૨૮/૮/૨૦૧૫ થી મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી **મંજુર થયેલ પ્લાન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક લાયક બાંધકામ કરવા સારુની રજાચિઠ્ઠી (કમેન્સમેન્ટ લેટર) તારીખ ૨૮/૮/૨૦૧૫ નાં રોજ અનુક્રમ નં.4445/140715/A4581/R0/M1, 4447/140715/A4582/R0/M1, 4448/140715/A4583/R0/M1 તથા 4449/140715/A4584/R0/M1 થી આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી **રજાચિઠ્ઠી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને મંજુર થયેલ પ્લાની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે (૧) સંયુકત બ્લોક–બી તથા બ્લોક–સી ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલોપ્લીન્થી) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ ૫૬ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે, (ર) સંયુકત બ્લોક–ડી તથા બ્લોક–ઈ ઉપર બેઝમેન્ટમાં પાકિંગ અને સ્ટોર, ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલોપ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ ૭૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે, (૩) સંયુકત બ્લોક–એફ તથા બ્લોક–જી ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલો પ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ ૭૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે તથા (૪) સંયુકત બ્લોક–એચ તથા બ્લોક–આઈ ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલો પ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ ૭૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે. આ બાનાખત કરારને આનુષાંગીક જરુરી લેઆઉટ અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથનો **એનેક્ષર–એ** થી સામેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) 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 સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) મજકુર ક્રિશ એલાઈટ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે સીન્ડીકેટ બેંક, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદ **(મજકુર બેંક)** પાસેથી પ્રોજેકટ ફાઈનાન્સ લીધેલ છે જે હાલ જારી છે અને તેની ચુકવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે અને તે રીતે મજકુર યોજના મજકુર બેંક પાસે ગીરો છે અને મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ યુનીટનું ના–વાંધા પ્રમાણપત્ર મજકુર બેંક પાસેથી મેળવીને વેચાણ આપનારે જે–તે

યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે તેવું વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે.

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

(એચ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **'ક્રિશ ઈલાઈટ'** નામની યોજનાનાં બ્લોક–બી થી આઈ ઉપર રહેણાંક યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર યોજના'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ૫૭૯૩ ચોરસમીટર રહેણાંકનાં હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **<u>પરિશીષ્ટ–૨</u>** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર જમીન'** માં થાય છે તે બ્લોક–......... નાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–............. ની .... ચોરસફુટ યાને કે .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસફુટની બાલ્કની સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–સી** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **<u>પરિશીષ્ટ–૪</u>** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન એરીયા** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **<u>પરિશીષ્ટ–૩</u>** માં દર્શાવેલ છે.

- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વૉશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(આઈ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત આર્કિટેકટ મે.. ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડસ્, રેવન્યુ રકેર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ **(મજકુર એકટ)** તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ **(મજકુર રુલ્સ)** મુજબ જરુરી 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 બાનખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અ.મ્યુ.કો. 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 લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રુા................. અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર ધ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાહેંધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રુા............................. અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું

નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો :–</u>

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી સંયુકત બ્લોક–......+....... પૈકી મજકુર મીલકતવાળા બ્લોક–............... **(મજકુર બિલ્ડીંગ)** માં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલોપ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળથી સાતમા માળ ઉપર કુલ–......... યુનીટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧(એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંકનાં યુનીટ પૈકી,

- બ્લોક–.......... નાં .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર–.......... ની .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસફુટનાં કાર્પેટ

  એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત રુા.................. અંકે રુપીયા .... પુરા કે જેમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત રુા............... અંકે રુપીયા .... પુરાનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે,
- તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસફુટની બાલકનીની કિંમત રુા.............. અંકે રુપીયા .... પુરા તથા
- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત રુા............... અંકે રુપીયા .... પુરા મળી

કુલ રુા.................... અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૩૦% (ત્રીસ) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે

મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

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

૧(સી) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત		
૪૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીથ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૭૦%		કુલ વેચાણ અવેજનાં સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીનાં સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાકિંગ થાય તે મુજબનું પૂર્ણ થાય ત્યારે
૭૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં એંશી ટકા રકમ સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સડી, લીફટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૦%		કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટનાં દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે
૮૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં ૮૫% રકમ પ્લબીંગ તથા બાહય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહીતનાં ધાબાનું કામ પૂર્ણ થયેથી.
૯૫%		કુલ વેચાણ અવેજનાં ૯૫% રકમ લીફટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરુરીયાનો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%		કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

<u>અથવા</u>

૧(સી) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને એકસરખા કુલ–......... (............) માસિક હપ્તેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧(ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી ધ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જિસમાં કરવાપાત્ર સુધારા–વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેનાં જરુરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેંધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧(એફ)મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ચકાસેલ છે અને તે મુજબાનું 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) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો ધ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નકકી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં ૧૨% (બાર) ટકાનાં વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન–૪૫ (પીસતાલીસ) 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 નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જેતે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૧(જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતનાં 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 ધ્વારા 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 આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર 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 સમયાતંરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. **(પેમેન્ટ પ્લાન)**

૩. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર .... ચોરસમીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેપલમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલશેન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને

એફઆઈઆઈ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવે અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી_______ ચોરસમીટર એફએસઆઈ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારુ જાહેર કરેલ છે અને હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારનાં હકકો રહેશે 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 જયાં 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 વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે

તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 ધ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર ધ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન–૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં **એનેક્ષર–ડી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ .... *(જે તે બ્લોકની સુચીત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી)* 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 ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 યુધ્ધ, સમાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનીક સરકાર ધ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

૭.૧ <u>કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી</u>

વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જિસ વિગેર તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ધ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી માસ–.......... (.......) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે–તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેંધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની તથા મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન–૭ માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

૭.૨ મજકુર યુનીટનાં કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન–..........(............) સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩ <u>કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા</u>

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા–૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરુરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે 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 દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં 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 સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય 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 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 અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન, બેઝમેન્ટ તેમજ હોલોપ્લીન્થ ઉપરનાં પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારુ વેચાણ આપનાર જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવુ ફરજીયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **'મજકુર સોસાયટી'** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારુ જરુરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર

ધ્વારા વેચાણ લેનારાઓને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી–સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારુની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧૦. વેચાણ આપનારે સદર ક્રિશ એલાઈટ યોજનાનાં આગળનાં ભાગમાં એટલે બ્લોક–એ માં વાણિનજય યોજના મુકેલ છે અને વેચાણ લેનાર આથી બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર રહેણાંકની યોજનાનાં સીવાયનાં ઉપર મુજબની વાણિનજય યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ ઉપર વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો, અલાખો રહેશે નહીં તેમજ તેવી વાણિજય યોજના સારુ વેચાણ આપનાર અલગ સોસાયટીની સ્થાપના કરી શકશે તેમજ તે મુજબની મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ વ્યકિતને પોતાની ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે

૧૧. વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન–.......... ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર 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, રુપાંતર 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 જરુરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રુપે રુા............../– અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જયાં 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.

૧૨. 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 રહશે.

૧૩. આ કરારનાં વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરુરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધીકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ મજકુર યુનીટનાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રુા................/– અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧૪. 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 જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમજે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૫. <u>વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેંધરી</u>

૧૫.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારનાં મજકુર બેંકનાં બોજા સીવાયનાં મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ 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 અધીકાર છે.

૧૫.૨ 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.

૧૫.૩ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સીવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૫.૪ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સીવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૫.૫ 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.

૧૫.૬ 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.

૧૫.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૫.૮ મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેંધરી આપે છે.

૧૫.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૫.૧૦ 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

૧૫.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૬. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાહેંધરી આપે છે કે,

૧૬.૧ 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.

૧૬.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહય 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 કોમન એરીયા, 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 ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૬.૩ 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 સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા–કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે

૧૬.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **ક્રિશ ઈલાઈટ** જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી

૧૬.૫ 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 ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૬.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ 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.

૧૬.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૬.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનીક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૬.૯ જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ હીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૬.૧૦મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી ધ્વારા નકકી 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/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હુકમત ધ્વારા 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 ચુકવાવાની છે અને રહેશે.

૧૬.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૭. વેચાણ આપનારને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ 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 સ્થાનીક નેશનલાઈઝ 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.

૧૮. 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 જયાં સુધી વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૯. આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થીત 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.

૨૦. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ,

એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારુ બંધારણ ઉપસ્થીત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક 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 બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

૨૨. 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, મંજુર રાખે છે.

૨૩. જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારનમાં 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.

૨૪. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર ધ્વારા 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.

૨૫. 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 ઉપસ્થીત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિનાઆનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

૨૬. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે/સ્થળે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ આપનાર વતી તેનાં અધીકૃત વ્યકિતશ્રી.. એ સહીમતા કરેલ છે અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૨ ની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

૨૭. મજકુર મીલકતનાં 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. (નીકોલ) ની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

વેચાણ આપનાર :
નામ
સરનામુ:
ઈમેઈલ:

<u>**વેચાણ લેનાર:**</u>
નામ :
સરનામુ:
ઈમેઈલ:

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 ધ્વારા 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.

૨૮. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૨૯. જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત 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 સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૩૦. આ બાનાખતનાં કરારામાં 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 શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશીષ્ટ–૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેનાં ખુટચારની વિગતઃ

પૂર્વે :–

પશ્ચીમે :–

ઉત્તરેઃ–

દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી જમીન

પરિશીષ્ટ–૨

મજકુર જમીનનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૫૭૯૩ ચોરસમીટર રહેણાંકનાં હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન

પરિશીષ્ટ–૩

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નીકોલ) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે નીકોલની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–૩૫/૧૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૭૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૪૨/૩/૧ તથા સર્વે નંબર–૪૨/૩/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૧૧૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૭ ની ૩૯૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૮૬૦ ચોરસમીટર જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **'ક્રિશ ઈલાઈટ'** નામની યોજનાનાં બ્લોક–બી થી આઈ ઉપરની રહેણાંકની યોજના કે જેનો સમાવેશ ૫૭૯૩ ચોરસમીટર રહેણાંકનાં હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં થાય છે તે યોજનાંની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંકની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ–

બ્લોક નંબર	યુનીટ નંબર	માળ	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)		જમીનનો વ.વ. હિસ્સો (ચો.મી.)
			કાર્પેટ	બાલ્કની	

પૂર્વ	પશ્ચીમ	ઉત્તર	દક્ષીણ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશીષ્ટ–૪

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

આકર્ષક પ્રવેશ ધ્વાર, જોગીંગ ટ્રેક, સીનીયર સીટીઝનની બેઠળ, કલબ હાઉસ, પાકૃતિક બગીચો, પ્લાન્ટેશન, બાળરમતની જગ્યા, ઈન્ડોર ગેમ્સ, આરસીસી રોડ, ઓપનએર થીયેટર, સુંદર ગઝેબો, ફુટપાથ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, સીસીટીવી કેમેરા, ફુવારો, કોમન પ્લોટ, સ્ટ્રીટ લાઈટસ્, સીકયોરીટી કેબીન, બોરવેલ, પ્રેશરપંપ, પાણીની ટાંકી, લીફટ

એનેક્ષર–એ
મજકુર યુનીટને લગતાં લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

એનેક્ષર–બી
રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ

એનેક્ષર–સી
મજકુ યુનીટનાં ફલોર પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર–ડી
સ્પેસીફીકેશન

બાંધકામ : ભૂકંપ પ્રુફ તથા આર.સી.સી. ફ્રેમ બાંધકામનું માળખુ

ફલોરીંગ : મજકુર યુનીટનાં ફલોરીંગનાં દરેક ભાગમાં ટાઈલ્સ તથા દરેક બ્લોકનાં કોમન ધાબા ઉપર ચાઈનામોઝેક

બારી અને દરવાજા : લાકડાની ફ્રેમ સહીતનો લાકડાનો સુશોભીત મુખ્ય દરવાજો તથા લાકડાનાં અન્ય દરવાજા, પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડ શટર સહીતની બારીઓ

દિવાલો : માલાપ્લાસ્ટર તથા સફેદ પુટ્ટીથી પૂર્ણ કરેલ આંતરીક દિવાલો, બાહય દિવાલોમાં બે વખતનાં આવરણવાળું સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર
તથા તેની ઉપર એક્રેલીક રંગરોગાન

રસોડુ : ચમકતા ગ્રેનાઈટ પથ્થરનું પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.ની સીન્ક, આંતરીક સ્તરસુધીની ચમકતી ટાઈલ્સ

બાથરુમ, શૌચાલય : આંતરીક સ્તર સુધીની ટાઈલ્સ, શૌચાલયમાં સીપી ફીટીંગ, વોશબેઝીન તથા જરુરી નળગટરની લાઈનો.

વિજળીકરણઃ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ, એ.સી. પોઈન્ટ, ટી.વી. પોઈન્ટ, ફોન લાઈન પોઈન્ટ, ગીઝર પોઈન્ટ, ફ્રીઝ પોઈન્ટ તેમજ અન્ય જરુરી પોઈન્ટ અને તમામ રુમમાં આઈએસઆઈ માર્કનાં યોગ્ય બ્રાન્ડની સ્વીચો.

લીફટ : દરેક બ્લોકનાં સારી બ્રાન્ડ અને યોગ્ય કવોલીટીની બે લીફટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક 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, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

____

<u>સાક્ષીઓ</u>

____

____

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ–૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ લેનાર</u> :–

____

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

____