

બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :-
એકતરફવાળા

મે. ઉમિયા બિલ્ડકોન

M/S. UMIYA BUILDCON

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના
ભાગીદાર રમેશભાઈ લાલજીભાઈ પટેલ

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું -
૧, વૃંદાવન પાર્ક સોસાયટી, નરોડા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "અમો"
અગર "લખીઆપનાર " યાને કે "એકતરફવાળા" એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨)

લખાવી લેનાર :-

બીજીતરફવાળા

ઉ.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું -

.....

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો"
અગર "લખાવી લેનાર " યાને કે "બીજીતરફવાળા"
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-
૬ (નરોડા)ના અસારવા તાલુકાના મોજે હંસપુરા ગામની સીમના બ્લોક નંબર-
૧૧૭ ના ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૬ ની
૩૩૩૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની
મિલકત કે જે " શાયોના એરાઈઝ "નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "શાયોના
એરાઈઝ" ના બ્લોક નંબર-..... ના ફ્લોર ઉપર
આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... કે જે આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ
એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ
સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકતની ચતુ:સીમા
આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી “સદરહુ
મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તથા તેમાં આવેલ બાલ્કનીનું માપ
આશરે ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે
ચોરસમીટર છે તે મિલકત. સદર યુનીટવાળી મિલકત લખી આપનારની કુલ
સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે
અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનને બીનખેતી કરાવવા સારૂ જરૂરી
અરજી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદને કરવામાં આવેલ અને જિલ્લા
કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદએ જાવક નંબર- એસીબી/ટીએનસી-૩/તત્કાલ એન.એ./
એસ.આર.-૨૦૩/૨૦૧૭ તા. ૨૨-૧-૨૦૧૮ થી બીનખેતીની પરવાનગી
આપેલ છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે
દિપેન નરેશભાઈ પટેલ તથા ચેતન હરેશકુમાર પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખી અમારી
તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-
રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૧૮૦૨ તારીખ ૨૮-૧૧-૨૦૧૮

(૩)

થી નોંધાયેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-૩૦૬૭ તારીખ ૨૯-૧૧-૨૦૧૮ થી થયેલ છે.

સદર સ્કીમનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરવામાં આવેલ હતા. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદર સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર- એ ના પ્લાન કેસ નંબર- **BHNTI/NZ/291018/CGDCRV/A0542/R0/M1** તથા રજાચીઠી નંબર- **00492/291018/A0542/R0/M1** તારીખ 5-11-2018 થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે, બ્લોક નંબર- બી+સી ના પ્લાન કેસ નંબર- **BHNTS/NZ/291018/CGDCRV/A0543/R0/M1** તથા રજાચીઠી નંબર- **00493/291018/A0543/R0/M1** તારીખ 5-11-2018 થી મંજૂર કરી આપી બાંધકામ કરવા સારૂની જરૂરી રજાચીઠી આપેલ છે. સદર સ્કીમમાં જે સુધારા-વધારા કરવાના છીએ તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર રીવાઈઝ કરાવવાના છે જે જરૂર પડે તો લખી આપનાર કરાવી શકાશે જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે અને સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/ મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે તેમજ મેળવવાના છીએ. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "શાયોના એરાઈઝ" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં ઈન્વર્ડ કરાવેલ છે અને સદર અરજીના અનુસંધાને ગુજરાત

(૪)

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત સરકાર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર-...../...../..... તારીખ થી નોંધણી કરી નોંધણી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/ મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે/મેળવી લઈશું. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "શાયોના એરાઈઝ" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને કઈ-કઈ મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત રૂપિયા=૦૦ અંકે રૂપિયા પુરામાં ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે ફાઈનલ મીટીંગ થયેલ હતી અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદર હકીકત સાથેની ઉપરોક્ત કિંમતમાં વેચાણ આપવા સંમત થયેલ હતા અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો તેમજ નવા જે પ્લાનો મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરવાના છીએ તેની નકલ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ

(૫)

અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકત પઝેશન મેળવાને તેમજ ટાઈટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી એકતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલમાં કોઈ ક્ષતી નથી તે અંગેની ખાત્રી એકતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે એકતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતવાળી મિલકતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે સમજ, વિચારીને એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. એલોટમેન્ટનો લેટર, બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ છે જે તમામ ડ્રાફ્ટ એકતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને ડ્રાફ્ટ એપ્રુવડ કરી બીજીતરફવાળાને આપેલ છે અને એકતરફવાળાએ ડ્રાફ્ટ મંજૂર કરેલ હોઈ આ બાનાખતનો કરાર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી આ બાનાખતના કરાર બાબતે કે વેચાણ દસ્તાવેજના ડ્રાફ્ટ બાબતે એકતરફવાળાએ હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે અને ઉપરોક્ત તમામની ઓરીજનલ નકલ તમામ સભ્યોના દસ્તાવેજ થયેથી લખી આપનારે સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દેવાના છે અને રહેશે અને કોમન એરીયા માટે જે કોઈ લખાણો વિગેરે કરવા પડે તે તમામ લખી આપનારે કરવાના છે અને તે અંગે જે કોઈ ખર્ચ વિગેરે થાય તેમાં લખાવી લેનારના હિસ્સે પ્રપોઝનેટ જે રકમ આવે તે તમામ રકમ લખાવી લેનારે કોઈપણ આનાકાની કર્યા વિના સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે

(૬)

કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન / કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં યુનિટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે રૂપિયા=૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨).. સદરહુ મિલકતમાં લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમીમાં કે અવલ જમીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે

(૭)

બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૩).. લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર કરાવીને અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪).. સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ ૩૦-૬-૨૦૨૧ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૫).. સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટસ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્સરમાં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્સર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્સરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૬).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનિટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૭).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તેમજ થયેલ કામકાજ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૮)

રૂપિયા ચેકનંબર બેંકનું નામ

=૦૦

(એ).. બેઝમેન્ટના સ્લેબ વખતે કુલ કિંમતના ૪૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(બી).. થર્ડ ફ્લોરના સ્લેબ વખતે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(સી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને ફીફ્થ ફ્લોરનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ડી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ઈ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(જી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એચ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની ચુકતે રકમ સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવેથી તેમજ સદરહુ મિલકતનો લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(૯)

(૮).. લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૬૦૦૮-૪૦ ચો.મી. છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા 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. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખી આપનારે સદર સ્કીમની સદર જમીન ઉપર તેમણે વધારાની ૨૮૭૮-૮૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને લખી આપનાર, સુચિત એફ.આસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે.

(૯)..લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે.

(એ).. લખી આપનાર ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર

બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મજિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૧૦).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર - મજિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ યુનીટના દરવાજા/

શટરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૧).. સભ્યો/ફ્લેટ/યુનિટ હોલરો વચ્ચે ભવિષ્યમાં વાહનો પાર્ક કરવા બાબતે વાંધો, તકરાર ના થાય તે માટે દરેક ફ્લેટ હોલરોની વિનંતીને માન આપીને બેઝમેન્ટમાં માર્કીંગ કરીને આપેલ છે અને તેવી માર્કીંગ કરેલી જગ્યાએજ જે તે ફ્લેટ હોલરોએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. દુકાન હોલરોએ દુકાનની આગળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં તેમના વાહનો તેમજ તેમને ત્યાં આવતા ગ્રાહકોએ તેમના વાહનો ફ્લેટ હોલરોને તકલીફ ના પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે અને દુકાન હોલરોનો બેઝમેન્ટના પાર્કીંગમાં કોઈ હક્ક રહેશે નહીં તેવી જ રીતે ફ્લેટ હોલરો દુકાનની આગળ આવેલી ખુલ્લી જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં.

(૧૨).. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૪).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જસ માટે રૂપિયા/- પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫).. લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન - ૧૫ દિવસમાં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર દસ્તાવેજ કરી આપી અને તે સમયે લખાવી લેનારને કબજો સોંપશે અને તે સમયે લખાવી લેનારે દસ્તાવેજ કરવા સારૂ તેમના પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટા વિગેરે લખી આપનારને આપવાના રહેશે અને બાકી રહેલા નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરા કરવામાં લખાવી લેનાર નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર ને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે લખાવી લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. લખી આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા યુનિટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી લખી આપનારના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી યુનિટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

લખી આપનાર તરફથી લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારે યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર લખાવી લેનાર કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૧૩)

લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨ ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૧૬).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હામની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમછતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે)

(૧૭).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૮).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૯૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજૂતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજ" અથવા લખી

આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હતા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૯).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ૩૦-૬-૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૨૦).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૨૧).. લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૨૨).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત વધારો-ઘટાડો થયો હોય તો તેવી વધારા-ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ પક્ષકારોએ આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૩).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ

(૧૫)

બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી., ફીટીન્ગસ વિગેરે કરાવવા સારૂ ડ્રીલ મશીનથી કાણાં કે હોલ કરાવેલ હોઈ અને તેના કારણે જોઈન્ટ, બીમ કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ તોડફોડ થયેલી હોઈ અને તેના કારણે કોઈ નુકસાન થાયતો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર તેવી નુકસાની કે ખામી માટે કોઈ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૪).. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી. યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૫).. આ બાનાખતના કરારની મુદત તારીખ ૩૦-૬-૨૦૨૧ સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૬).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૭).. સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૮).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(૨૯).. અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારમાં સહી કર્યા બાદ આ કરાર હેઠળની મિલકત ગીરો મુકીશુ નહીં કે તેના ઉપર કોઈ બોજો કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરીશુ નહીં અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય અમારા દ્વારા કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૩૦).. સદર સ્કીમમાં આવેલ કોમન એરીયા પૈકી પાર્કીંગ તરીકે દર્શાવેલ ભાગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ તરીકે કરવાનો છે અને બાકીનો ઉપયોગ કોમન એમેનીટીઝ માટે કરવાનો છે જેમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૩૧).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્સ, લાગા વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને તે સિવાયના સદરહુ મિલકત અંગેના સરકારી, અર્ધસરકારી, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ ટેક્સ, લાગા ભરવાના થાય કે ભરવા પડે તે તમામ લખાવી લેનારે અલગથી લખી આપનારને આપવાના છે અગર જે-તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી કે ઓથોરીટીમાં કે ઓફીસમાં ભરવાના છે અને રહેશે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા પછી સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ વેરાઓ, લાગા, ટેક્સ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૩૨).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી/ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ગુજરાત ઇલેક્ટ્રીસિટી બોર્ડ તેમજ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્સ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૩૩).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૩૪).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ લખાણ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૫).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૬).. આ બાનાખતના કરારના લખાણ બાબતે કે તેના અર્થઘટન બાબતે કે શરત બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે ભવિષ્યમાં ક્યારેય કોઈ વાંધો, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે અથવા તેઓ રેરા એક્ટ અન્વયે આર્બિટ્રેટર/ મીડિયેટર / લવાદની નિમણુંક કરીને આર્બિટ્રેટર/ મીડિયેટર / લવાદ દ્વારા તેનો નિકાલ લાવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૭).. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડિકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૮).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજાવણી થયેલી ગણાશે.

(૧૮)

લખાવી લેનારનું ઈમેલ આઈ.ડી.

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૯).. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કયેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૦).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સાડુ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના અસારવા તાલુકાના મોજે હંસપુરા ગામની સીમના બ્લોક નંબર- ૧૧૭ ના ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૬ ની ૩૩૩૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "શાયોના એરાઈઝ"નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "શાયોના એરાઈઝ" ના બ્લોક નંબર-..... ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... કે જે આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સાડુ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત તથા તેમાં આવેલ બાલ્કનીનું માપ આશરે..... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે ચોરસમીટર છે તે મિલકત.

" શાયોના એરાઈઝ "સ્કીમના ખૂંટ ચારની વિગત :-

પુર્વ :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૯+૭૦+૭૧

પશ્ચિમે :- રીંગ રોડ

(૧૯)

ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૧

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૬૫/૧

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને લખી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :- - ૧૨ - ૨૦૧૮

સાક્ષીઓ :-

મે. ઉમિયા બિલ્ડકોનના ભાગીદાર

-: એનેક્ષર :-

આ સ્કીમમાં નીચે મુજબનો માલસામાનના મટીરીયલ્સ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ વાપરવાનો છે તેની વિગત

(1) Structure

Earthquake resistant r.c.c frame structure.

(2) Wall finish

Internal finish, single coat mala plaster with wall putty & external double coat sand faced plaster with acrylic paint.

(3) Flooring

Good quality vitrified tiles in entire apartment.

(4) Kitchen

Sandwich platform with granite top & s.s sink with designer tiles dado up to lintel level.

(5) Toilet & plumbing

Glazed tiles dado up to lintel level & flooring, concealed plumbing with reputed sanitary ware & c.p.fitting.

(6) Door & window

Decorative main door with wooden frame. All other internal doors will be flush type with enable paint, fully glazed powder coated aluminum section sliding window with natural stone wall.

(7) Electrification

Single phase concealed cooper wiring with good quality accessories and sufficient electric points.

(8) Terrace

Open terrace to be finished with china mosaic for heat reflection and water proofing.

એમીનીટીઝ

1. Elevators
2. Garden
3. Security Cabin
4. Water Supply (24 x 7)
5. CCTV Camera
6. Foyer Lounge

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ
લખી આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ

મે. ઉમિયા બિલકોનના ભાગીદાર

લખાવી લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ