

		//1//	
		બાનાખતનો કરાર કબજા વગરનો રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે બોપલ ની સીમમાં આવેલી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...	

વેચાણ આપનાર
લખી આપનાર

"PRAMAH BUILDSPACE LLP"

Permanent Account No. – ABDFP6951H
a Limited Liability Partnership firm Having its
office situated at – 802 Shivalik Satyamev, S.P.
Ring road, Bopal, Ahmedabad – 380058.
Through its Designated Partner

ઉમરે — પુખ્ત વયના, ધર્મે — હિન્દુ,
જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
"વેચાણ આપનાર" અગર "લખી આપનાર"
અગર "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં
આવેલ છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં
એકતરફવાળા મર્યાદિત જવાબદારી વાળી
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના
ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,
એસાઈનીઓ, કુલમુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થયેલ છે.

વેચાણ લેનાર
બીજીતરફવાળા

.....

ઉમરે પુખ્તવયના, ધર્મે - હિન્દુ,
રહેવાસી -જેમને
હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
"બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના ખરા
અર્થમાં વેચાણ લેનારનો તથા વેચાણ લેનારના
વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થયેલ છે.

૧. જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૯ (બોપલ) ના તાલુકા - ઘાટલોડીયાના મોજે બોપલ ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર - ૧૭૬ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૧૧-૧૩ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૦૨ (બોપલ) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૧ ની ૬૬૮ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તેવી મજકુર જમીન વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.
 ૨. મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૧ ની ૬૬૮ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા સારૂ પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટર શ્રી,અમદાવાદના એ તારીખ - ૦૪/૦૧/૨૦૨૫ ના રોજ તેમના હુકમ નંબર - ૮૧/૦૭/૧૭/૦૬૧/૨૦૨૫ થી આપેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબર '૬' ના હકકપત્રકમાં તારીખ - ૦૪/૦૧/૨૦૨૫ નારોજ નોંધ નંબર - ૧૪૭૧૦ થી પાડવામાં આવેલ.
 ૩. અમો એકતરફવાળાએ મજકુર યોજનાની જમીન ઈશ્વરભાઈ હિંમતભાઈ પટેલ તથા ગોવિંદભાઈ હિંમતભાઈ પટેલ પાસેથી તારીખ - ૧૯/૦૩/૨૦૨૫ના રોજ અનુક્રમ નંબર - ૫૩૩૪ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથીવેચાણ રાખેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર '૬'ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર - ૧૪૮૦૯ થી પાડવામાં આવેલ.
 ૪. ત્યારબાદ મજકુર યોજનાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને નીચેની વિગતે મંજૂર કરીને વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ.
- | Order No. | Date |
|-----------|------|
| | |
૫. ત્યારબાદ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "VATSAL GREEN" ના નામથી યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

૬. સદરહુ "VATSAL GREEN" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર – _____ થી તારીખ – _____ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.
૭. સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામ વાપરવાનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.
૮. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા નંબર – ૬ ની નોંધો, એન. એ. ઓર્ડર, મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્સન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસીટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ-કરાવેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું બિલ્ડીંગ મટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામની જાણકારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ જેની બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિશ્વાસુ એન્જીનીયર પાસેથી પુરી જાણકારી મેળવી લીધેલ જે અંગે બીજીતરફવાળાને પુરો સંતોષ થયેલ છે તથા તેમજ એકતરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહિતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયાના મોજે બોપલ ની સીમના બ્લોક/સરવે

નંબર - ૧૭૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૧-૧૩ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૦૨ (બોપલ) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૧ ની ૬૬૮ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "VATAL GREEN" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક - "....." ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર - જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ -ચોરસ મીટર તથાચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા ચોરસ મીટર બાલ્કની એમ કુલ મળીનેચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી ક્યારેય થઈ શકશે નહીં) સહીતની મીલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મજકુર મીલકતની કુલ કિંમત રૂ.-/- અંકે રૂ. પુરા. નક્કી કરી મજકુર મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

૯. મજકુર મીલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગેના જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ મજકુર મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને મજકુર મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં ઓવલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહિતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આર્કીટેક - એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૧૧. વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /મજકુર મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપૂર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપૂર્ણ સમજી અને વિચારીને મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.
૧૨. સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકવામાં આવેલ છે તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ વેચાણ આપનારે કરવાનો છે અને તે મુજબ વર્તીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે.
૧૩. મજકુર મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે કે યુનીટનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.
૧૪. વેચાણ આપનારે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે અને તેથી તે તમામ હકકીકતોને આધીન રહીને વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે મજકુર મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.
- શરતો..**
૧. વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ કિંમત રૂ./- અંકે રૂ. પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આપવા-લેવાની નથી.
- વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર મીલકતની ઉપર નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની

કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, વકીલ ફી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૨. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સાડુ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજુર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરશે. કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે, અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ મજકુર મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સાડુ વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૩. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તારીખ – ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં પુર્ણ કરી સદરહુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે.

૪. મજકુર મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફિકેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ) ની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે વેચાણ આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા મટીરીયલને સમાન અને અથવા તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના મટીરીયલનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારે કરવાનો રહેશે.

પ.

મજકુર મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

રકમ	તારીખ	બેંક	ચેક/ડી.ડી. નંબર

એ રીતે ઉપરોક્ત કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ રકમ મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નક્કી કરેલ છે જ્યારે મજકુર મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

૧. વેચાણ લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા કુલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનારને ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૨. વેચાણ આપનારને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૩. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીનથ સુંધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૪. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડીય્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતની સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

પ. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન ની દિવાલો અંદરનું પ્લાસ્ટર ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

દ. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૭. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૮. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાંણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૯. બાકીના ૫% રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦% રકમ પુરી કરવાની રહેશે.

.....

એ રીતે મજકુર મીલકતની કુલ રકમ (શરત નંબર – ૧ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે અને સદર યોજનાના યુનીટોના વેચાણથી જે રકમ પ્રાપ્ત થાય તે સૌ પ્રથમ PRAMAH BUILD LLP RERA COLLECTION BANK ACCOUNT FOR VATSAL GREEN ACCOUNT NO- 50200109008970, BANK NAME HDFC BANK, IFSC CODE- HDFC0000888, BRANCH NAME – AMBAWADI, AHMEDABAD. માં જમા કરાવવાના રહેશે.

દ. ઉપરોક્ત રકમ ચુકવ્યા બાદ મજકુર મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ તેવી વગર વહેંચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી

- જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર નથી કે રહેશે નહીં અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.
૭. મજકુર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્યએ જે હેતુ માટે યુનીટ વેચાણ રાખેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૮. સરદહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફ્ટ, નીસરણી પાસે ફોયર, તેમજ સદરહુ દરેક ટાવરમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ-મસીબલ પંપ સાથે, તેમજ સદરહુ દરેક બિલ્ડીંગના ટેરેસ પર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા -કરાવવાનો છે.
૯. સદરહુ યોજનામાં કોમન પાર્કિંગની ફેસેલીટી આપવામાં આવનાર છે જેથી સદર યોજનાના જે તે મેમ્બરોએ પોતાનું વાહન અન્ય કોઈને અણચણ કે અંતરાય ન થાય તે રીતે અને વધુમાં વધુ વાહનો પાર્ક થાય તે રીતે અને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્ક કરવાનું છે તેમજ સદર યોજનાના કોઈપણ મેમ્બરે પાર્કિંગ પ્લેસમાં આગવા હકકો ઉભા કરવાના નથી.
૧૦. વધુમાં મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યએ યોજનાના બાહ્ય એલીવેશનમાં બદલાવ થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો કરવાના નથી.
૧૧. મજકુર યોજનાના જે યુનીટોને તેની લગોલગ ટેરેસ આવતુ હોય તો તેવા યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને યુનીટની લગલગ આવતુ ટેરેસ વાપરવાના હકકો વેચાણ આપવામાં આવશે જે બાબતે અન્ય યુનીટો વેચાણ લેનાર સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો કરવાના રહેશે નહીં પરંતુ સદર યોજનાના બીલ્ડીંગના ટોપ ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસ વાપરવાના હકકો વેચાણ આપનાર કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરશે નહીં.
૧૨. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૦૧.૬૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે

વિકાસ નીયમ ૩ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૦૦૨.૬૦ (ચાર્જબલ એફ.એસ.આઈ.) ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૮૦૦.૧૯ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે.....

૧. સદરહુ યોજના જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેના જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.
૨. સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજૂરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજૂરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.
૩. "ટાઈટલ" રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ બોજો નથી.

૪. "ટાઈટલ" રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી .
૫. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મુજરીઓ/ પરવાનગી અને પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજૂરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજૂરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલું છે અને પાલન કરતા રહેશે.
૬. મજકુર મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.
૭. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના મજકુર મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.
૮. સરદહુ મીલકત અંગે આ વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા મજકુર મીલકતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
૯. મજકુર જમીન અંગે કે મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અને અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને અથવા

૧૦.

સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

વેચાણ લેનાર પાસેથી મજકુર મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને મજકુર મીલકતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને માલિકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારના સામાન રાખવાના નથી, તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનિક / અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા, તેમજ જે સામાન લાવવા – લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતને, બાંધકામ વાળી મીલકતના દાદર— મજીયારા પેસેજીસને તેમજ મજકુર મીલકતના દરવાજાને પણ નુકશાન થવાની શક્યતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતાં વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંજીના કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કોઈને પણ થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારની છે રહેશે અને ગણાશે.

૧૧.

સદરહુ યોજનામાં/સરદહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી મજકુર મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે, તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે

૧૨.

પણ સરદહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

મજકુર મીલકત આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપનાર સહી કરે ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમાં કોઈપણ જોગવાઈ હોય તે છતાં મજકુર મીલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરતા રહેશે નહીં.

તેમજ આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે મજકુર મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

૧૩.

સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સાફ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સાફ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલવાનું રહેશે અને સદરહુ યોજનાના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝમાં મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે, અને સદરહુ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૪.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સાફ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની

૧૫.

આનુસંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૬.

આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતની જે વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે, પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહીં તેમ છતાં જો કરે —કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળો ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવા /સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈ શરતના ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હકીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પંદર (૧૫) દિવસની સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે, તેમજ વેચાણ લેનારે આપેલા ઈ—મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનાર સદરહુ નોટીસના સમય મર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના

- કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.
૧૭. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ પૈકીની બાનાપેટે ચુકવેલ રકમના ૮.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.
૧૮. આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને આ બાનાખતમાં અગાઉ દર્શાવેલ શીડ્યુલ મુજબ વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને અગર મજકુર મીલકતના બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) % વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીંગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૮.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

૧૯.

સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૌખિક કે લેખીતમાં બીજીતરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ ૩ મહીનાની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબની રકમ ચુકવીને એકતરફવાળા પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

૨૦.

જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં બીજીતરફવાળા કસુર કે આનાકાની કરે તો ત્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા પાસે રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નીભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવા માટે જવાબદાર રહેશે, જે બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીતમાં નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા તો 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 એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી મજકુર મીલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૧.

બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો –

એકતરફવાળા તરફથી મજકુર મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

૨૨.

કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા આ કરારમાં નક્કી કરેલ શરતો મુજબ વર્તન કરવામાં નષ્ટ જયા અને મજકુર મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ટ જાય અને મજકુર મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થિતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૩. બિલ્ડીંગને નુકશાન –

૧. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં આથી એતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨૪. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતી સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગના આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું

તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું છે.

૨૫. ૧. બીજીતરફવાળા મજકુર મીલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટનું લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને/યોજનાના સભ્યોને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીના/યોજનાના સભ્યો ની રહેશે.

૨૬. એકતરફવાળાએ આ કરારના પેરા નંબર – ૩ માં દર્શાવેલ મુદતમાં મજકુર મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે વેચાણ આપનારને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો પડેશન આપવાની મુદતમા આપોઆપ વધારો થશે જે બીજીતરફવાળા – વેચાણ લેનારે કબુલ અને માન્ય રાખવાનું છે અને રહેશે.

૨૭. એકતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તારીખ – ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય

- મર્યાદામાં મજકુર મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં વિલંબ કરવામાં આવશે તો તેટલા સમયનું એસબીઆઈ (MCLR) + 2% ના દરે વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, વાયરલ મહામારી ના કારણોસર એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કે કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય ફલેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.
૨૮. મજકુર મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો એકતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% (બે ટકા) ગણી થતુ વ્યાજ અમો એકતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.
૨૯. મજકુર મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીંગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાપણત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈપણ ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારે તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં, તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ છેલ્લા હપ્તાની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) % વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે.

૩૦.

વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂ એકતરફવાળાએ અગર કોઈપણ બેંક, નાણા ધીરનારી કંપની, વ્યક્તિ, પેઢી પાસેથી કોઈપણ પ્રકારે લોન/ધીરાણ લીધેલ હશે તો તે વેચાણ લેનારના મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાના હકકને કોઈ અસર કરશે નહીં તેમજ એકતરફવાળાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ ઉપર લીધેલ લોનની વ્યાજ સહીતની તમામ રકમ ભરપાઈ કરી જે તે બેંક/ફાઈનાન્સીયલ કંપનીનું નો-ડયુ તેમજ નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની જવાબદારી તેમજ મોર્ગેજ રીલીઝ કરાવી લેવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે તેમજ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો, કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ એકતરફવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ મજકુર મીલકત અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે કે પરત્વે જામીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને એકતરફવાળાએ કરી આપેલ આ કબજા વગરના બાનાખત સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વિગેરે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક, દર, દાવો, અલાખો કે હીત, સંબંધ, પોષાતો નથી, તેમજ મજકુર મીલકત/ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે

૩૧.

અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. સદર ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે તેમજ સદર ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી યાને સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

૩૧.

સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારે સોંપવાનો છે.

૩૨.

મજકુર મીલકતની નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતાં વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

૩૩.

સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

૩૪.

મજકુર મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૩૫.

મજકુર મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમના રહેણાંકના ટાવરના સભાસદો માટે કરવામાં આવેલ તમામ સહીયારી/ મજીયારી/ કોમન ફેસેલીટીઝ અને

૩૬.

કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે અને બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૩૭.

મજકુર મીલકતની ઉપર નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી, તથા સ્થાનિક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી (કિંમત નક્કી થાય તે મુજબ).

૩૮.

સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર ક્યારેય પણ કરવા-કરાવવા હકકદાર રહેશે નહીં તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ વેચાણ લેનારે બહારના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો શેડ બનાવતા પહેલા બિલ્ડર/સોસાયટીની અગાઉ પરમીશન લેવાની રહેશે.

૩૯.

વખતો-વખત કાયદાના સુધારાના કારણે સદર બાનાખતના કરારની શરતો પૈકીની કોઈપણ શરત દુર થાય તો પણ આ બાનાખતના કરારની અન્ય તમામ શરત ચાલુ રહેશે અને આજરોજના આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ ગણાશે નહીં પરંતુ સદર બાનાખતના કરારનો અમલ ચાલુ અને અમલી રહેશે.

આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણના

- બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.
૪૦. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.
૪૧. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો બંન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.
૪૨. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જયુરીડીક્શન અમદાવાદ શહેર રહેશે.
૪૩. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશે તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જ્યાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને

૪૪.

માન્ય નહીં ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂક્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

૪૫.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી/ઈ મેઈલથી / અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારના દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૪૬.

મજકુર મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામું આપવામાં આવેલ છે તેમાં આ કરાર દરમીયાન કોઈ ફેરફાર થાય તો તે વેચાણ આપનારને જણાવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે અને તેમ કરવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેશે તો જુના સરનામે મોકલેલ નોટીસ, સંદેશા, પત્રો, વિગેરે વેચાણ લેનારને મળી ગયા બરોબર ગણાશે.

આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે/ભોગવવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૯ (બોપલ) ના તાલુકા - ઘાટલોડીયાના મોજે બોપલ ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર - ૧૭૬ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૧૧-૧૩ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૦૨ (બોપલ) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૧ ની ૬૬૮ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "VATSAL GREEN" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક - "....." ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર - જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ -ચોરસ મીટર તથાચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા ચોરસ મીટર બાલ્કની

એમ કુલ મળીનેચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી ક્યારેય થઈ શકશે નહીં) સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

ચાર દિશાની વિગત..

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર બિનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા બંન્ને પક્ષકારોના લાગતા વળગતા તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ — અમદાવાદ

તારીખ —

વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળા:—

"PRAMAH BUILDSPACE LLP" " એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

સાક્ષી —

(૧) -----

(૨) -----

અનુસૂચિ "ક"

(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) નું તથા ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ (લાગુ પડતું હોય તો) તેમજ ચારેય દિશાઓમાંની તેની હદનું વર્ણન આપો

અનુસૂચિ "ખ"

(એપાર્ટમેન્ટના ભૌતિકગિયાનો પ્લાન)

એનેક્ષર— ક

(એલોટીએ ખરિદવાનું કબૂલ કર્યું હોય તે એપાર્ટમેન્ટના પ્લાન અને વિગતવર્ણનની સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ની પ્રમાણિત નકલો)

એનેક્ષર— ખ

(સ્થવાર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળે મંજૂર કરેલા પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ)

એનેક્ષર— ગ

(એપાર્ટમેન્ટનું વિગતવર્ણન અને તેમાંની સુવિધાઓ)

સ્ટ્રેચર

ભૂકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર જેમાં એસીસી બ્લોક ચણતરનો ઉપયોગ થાય છે.

રસોડું/સ્ટોર

ગ્રેનાઈટ ફિનિશ પ્લેટફોર્મ, એસએસ સિંક, ગ્લેઝ્ડ ટાઇલ્સ સાથે લિન્ટલ લેવલ સુધી ઉપયોગ માટે તૈયાર. સ્ટોરેજ સ્પેસમાં કોટા સ્ટોન શેલ્વ્સ.

દિવાલ પૂર્ણાહુતિ

બધી આંતરિક દિવાલો માલા પ્લાસ્ટર ઉપર પુટ્ટીથી પૂર્ણાહુતિ થયેલ છે. બધી બાહ્ય દિવાલો ડબલ કોટ સેન્ડ-ફેસ્ટ પ્લાસ્ટર/ટેક્ચર પૂર્ણાહુતિ સાથે પ્રીમિયમ ગુણવત્તાવાળા એકેલિક પેઇન્ટથી પૂર્ણાહુતિ થયેલ છે.

દરવાજા અને બારીઓ

પિત્તળના ફિટિંગ અને ફિક્સર સાથે સુશોભન મુખ્ય પ્રવેશ દરવાજો. બાકીના બધા દરવાજા લેમિનેટ ફિનિશવાળા ફ્લશ ડોર છે. બધા દરવાજા માટે લાકડાના ફેમિંગ. એનોડાઇઝ્ડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઇડિંગ બારીઓ.

પ્લમ્બિંગ

ઉચ્ચતમ ગુણવત્તાવાળા પાઈપો અને ફિટિંગ સાથે છુપાયેલ પ્લમ્બિંગ. રસોડામાં પાણી શુદ્ધિકરણ માટે છુપાયેલ પ્લમ્બિંગ. બધા બાથરૂમમાં ગ્રીઝર માટે છુપાયેલ પ્લમ્બિંગ

ફ્લોરિંગ

ડ્રોઇંગ રૂમ, ડાઇનિંગ એરિયા, કિચન અને બધા બેડરૂમમાં બ્રાન્ડેડ વિટ્રિફાઇડ ટાઇલ્સ. વોશ એરિયામાં કોટા સ્ટોન.

બાથરૂમ

લિન્ટલ લેવલ સુધી ડેડો સાથે સુંદર ડિઝાઇન કરાયેલ બાથરૂમ ટાઇલ્સ. બધા બાથરૂમમાં સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના સેનિટરી વેર અને સી.પી. ફિટિંગ.

વિદ્યુતીકરણ

૩-તબક્કામાં છુપાયેલા કોપર ફ્લેક્સિબલ વાયરિંગ, પૂરતી સંખ્યામાં ઇલેક્ટ્રિકલ પોઇન્ટ અને બ્રાન્ડેડ મોડ્યુલર સ્વીચો. ડ્રોઇંગ રૂમ અને માસ્ટર બેડરૂમમાં ટીવી પોઇન્ટ, એસી પોઇન્ટ માસ્ટર બેડરૂમ અને ડ્રોઇંગ રૂમ. બધા

બાથરૂમમાં ગીઝર પોઈન્ટ. રસોડામાં રેફ્રિજરેટર, મિક્સર, વોટર પ્યુરિફાયર અને આટા મેકર પોઈન્ટ અને વોશ એરિયામાં વોશિંગ મશીન પોઈન્ટ. સલામતી સુરક્ષા માટે MCBS અને ELCB સાથે ડિસ્ટ્રિબ્યુશન બોર્ડને સેન્ટ્રલાઈઝ કરો.

એલિવેટર

પ્રોજેક્ટમાં બ્રાન્ડેડ ડિજિટલાઈઝ્ડ ઓટોમેટિક એલિવેટર્સ.

રસ્તાઓ

આંતરિક કોંક્રિટ રસ્તાઓ અને સ્ટ્રીટ લાઈટ્સ.

સુરક્ષા સિસ્ટમ

CCTV સર્વેલન્સ સોસાયટીનો કોમન એરિયા.

ટેરેસ

વિકસિત હાર્ડસ્કેપ અને બેઠક સુવિધાઓ સાથે કોમન ટેરેસ, યોગ્ય વોટરપ્રૂફિંગ અને ગરમીના પ્રતિબિંબ માટે ચાઇના-મોઝેક સાથે સમાપ્ત.

પાર્કિંગ

ટાઈલ્સ/બ્લોકથી મોકળો હોલો પ્લિન્થ પાર્કિંગ વિસ્તાર.