<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>(કબજા સીવાય)</u>

એકતરફવાળા :-	**SHUBH LABH INFRA** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર	જેમની ઓફીસ :- ધ વિન્ટેજ, મુઠીયા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **ઝીલ દલસુખભાઈ કાલરીયા**

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :- ....

વેચાણ લેનાર ઉમર : પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : નોકરી/ઘરકામ, રહેવાસી : ....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે."

(એ)... રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ મુઠીયા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૭૫/૧ ની ૧૧૦૭૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૧૩ માં સમાવેશ કરવામાં આવતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૬૪૭ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક હેતુ માટે એમ મળી કુલ ૬૬૪૭ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-૧" માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર SHUBH LABH INFRA એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં SHUBH LABH INFRA એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(બી)... સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૭૫/૧ વાળી જમીનને બીનખેતીની મંજુરી અર્થે અરજી કરતા મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/એડીએમ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.૨૧૪/૨૦૧૫ થી તા.૧૩-૦૭-૨૦૧૫ ના રોજ રહેણાંકીય ઉપયોગ માટે બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૨૭૨૮ થી તા.૧૫-૦૭-૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.૫૮૫૪/૦૭/૧૪/૦૨૫/૨૦૨૨ થી તા.૧૦-૧૦-૨૦૨૨ ના રોજ બ્લોક/સર્વે નં.૭૫/૧ પૈકી ૧૦૦૦ ચો.મી.ને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૬૮૭ થી તા.૧૦-૧૦-૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(સી)... સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૭૫/૧ વાળી જમીન MANEK ENTERPRISE એ નામની ભાગીદારી પેઢી ની માલીકીની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર SHUBH LABH INFRA એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૬૨૧૮ થી તા.૨૫-૦૬-૨૦૨૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૦૦૭ થી તા.૧૮-૦૭-૨૦૨૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર SHUBH LABH INFRA એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ.

(ડી)... સદરહુ જમીન અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા બ્લોક-એ+બી, સી, ડી ના ક્રમાંક નં.PRM/104/12/2024/70 થી તા.૧૧-૦૪-૨૦૨૫ ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ.

(ઈ)... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં કુલ-૪ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે જે બ્લોક-એ+બી, સી, ડી છે જેમાં વાણિજય લાયક-૩૭ યુનિટો તથા રહેણાંક લાયક-૨૨૦ ફ્લેટો એમ કુલ મળીને ૨૫૭ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાના છે.

(એફ)... અને આ રીતે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના 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.

(જી)... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ **"ધ વિન્ટેજ"** નામની યોજનાના બ્લોક નં....... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : .... ની .... ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની/વોશ એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના

કરારમાં **"સદરહુ યુનિટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે તે સદરહુ યુનિટ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ **..........** ચો.મી. જમીનના હકકો સહિત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-૨** માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મિલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન એરીયા** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **"સદરહુ મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-એ** માં દર્શાવેલ છે.

(એચ)... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ કિરણ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ)... સદરહુ યુનિટનુ બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ શહેરી

વિકાસ સત્તામંડળ અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે)... અને તે રીતે અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધણી નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AHMEDABAD MUNICIPAL CORPORATION/.............................. થી તા..................... નોંધાવેલ છે.

(કે)... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે સદરહુ એકટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ)... અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા..................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>**શરતો :-**</u>

(૧)... સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક-એ+બી, સી, ડી છે જેમાં વાણિજય લાયક-૩૭ યુનિટો તથા રહેણાંક લાયક-૨૨૦ ફ્લેટો એમ કુલ મળીને ૨૫૭ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી

જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ **"ધ વિન્ટેજ"** નામની યોજનામાંના યુનિટો પૈકી બ્લોક નં........ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : .... ની ....ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની/ વોશ એરીયા સહિતની મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વચાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ્લે રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૧-બી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના 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 રહેશે.

રકમ	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેંકનુ નામ**	**શાખા**
રૂા.				

(૧-સી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૩૦% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ સીતેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનુ બાંધકામ તેમજ પોડીયમનુ બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લોબી વિગેરેનુ તમામ માળ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ એંશી ટકા જેટલી રકમ સદરહુ યુનિટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજાનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ પંચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ પંચાણું ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.

૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો કબજો સોંપવા સમયે આપવાની રહેશે.

નોંધ :- ઉપરોકત દર્શાવેલ અવેજ ચુકવવાની વિગત માત્ર નમુના માટે છે જે વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર બુકીંગ વખતે સંમત થયેલ શરતો મુજબ ફેરફારને આધીન છે.

(૧-ડી) સદરહુ મિલકત ઉપર ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસની રકમો અમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.

(૧-ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી 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 ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નકકી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા વાર્ષિક સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ ટકાના દરે વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર 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 સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

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

(૨-૨) સમય મર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનુ વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩)... સદરહુ સ્કીમ અંગે એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૧૧૯૬૪.૬૦** ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને **૧૭૯૪૬.૯૦** ચો.મી. ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૨૧૦૭૨.૧૭** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલ છે અને તે રીતે એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કર્યુ છે સદરહુ સ્કીમમાં એકતરફવાળાએ, સદરહુ સ્કીમની જમીન પર તેમણે મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને સદરહુ સ્કીમના યુનિટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ ભવિષ્યમાં રેરા કાયદાના ક્લોઝ-૧૪ (૨) મુજબ ૨/૩ સભ્યોની બહુમતિ મેળવી કરવાનો છે તેમજ પાસ થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ બ્લોકો પૈકી જે બ્લોકની બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે બ્લોક અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર હશે તો તેના હકકો સર્વિસ સોસાયટી/એસોસિએશન ઓફ એલોટીના રહેશે જે હકીકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે એવી સમજના આધારે સદરહુ યુનિટ ખરીદવા બીજીતરફવાળા સંમત થયા છે.

(૪.૧) સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજીતરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમના વિલંબ સમય પ્રમાણે એકતરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નકકી કરે તો વાર્ષિક સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ ટકા વ્યાજ સાથે બીજીતરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એકતરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે, જે અંગેના તમામ નિર્ણયોના અધિકારો એકતરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતાં બીજીતરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનુ પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડી. મારફતે અગર બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચવેલ ઈ-મેઈલ મારફતે અગર બીજીતરફવાળાના સત્તાવાર મોબાઈલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઈલેકટ્રોનીક્સ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની

જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજીતરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઈ જવાબદારી સ્વીકારશે નહી તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એકતરફવાળાને જે કાંઈપણ નુકસાન થશે તેની વસુલાત બીજીતરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાપ્યા બાદ કરાર રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજીતરફવાળાને પરત કરશે. તે જ રીતે બીજીતરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવા છતાં એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આનાકાની અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે વાર્ષિક સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ ટકા વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક 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 પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનુ ગણાશે.

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

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫)... સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર કોમન એમીનીટીઝની વિગતો **પરીશીષ્ટ-૨** અને સ્પેશીફીકેશનની વિગતો **એનેક્ષર-સી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬)... સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ : **૩૧-૧૨-૨૦૨૯** સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

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

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

- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા 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) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

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

(૭.૨) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતા સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી દિન-૧૫ માં મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૩) સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓમાં સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર કે તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે 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 નહી.

(૭.૪) સદરહુ યુનીટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાય નાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના

કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ સદરહુ મિલકતમાં વાપરવામાં આવતા મટીરીયલ્સના કલરમાં સામાન્ય ફેરફાર હોઈ શકે છે આથી તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, વિરોધ કે ફરીયાદ કરવાની રહેશે નહી.

(૮)... સદરહુ યોજનાના ફ્લેટ ધારકોએ રહેણાંકના હેતુ અને દુકાન/ઓફીસ ધારકોએ વાણિજય હેતુ સારૂ જ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના પાર્કીંગનો ઉપયોગ જે પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાની માલિકીના વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯)... સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"સદરહુ સોસાયટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપી દીધાના સમયથી/બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે

જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦)... આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા તેમજ બિલ્ટઅપ એરીયા તેમજ સુપરબિલ્ટઅપ એરીયા અને તેની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે તેમજ સદરહુ સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન, ફેસીલીટી તથા સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન વિગેરે તમોએ તમારા એન્જીનીયરે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ત્યારબાદ જ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળા તમારી મરજીથી વેચાણ લેવા સંમત થયેલ છો જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧)... સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સદરહુ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨)... સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૩)... <u>વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી :</u>

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

૧૩.૪ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રકિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૩.૬ સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮ સદરહુ યુનિટનુ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનુ વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦ સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર

રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪)... વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા-વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા-વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયેદસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

સદરહુ યોજનામાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને બેઝમેન્ટમાં કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવિષ્યમાં પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

તમો બીજીતરફવાળાનો કોમન ટેરેસમાં અન્ય સભ્યો સાથે સામુહિક રીતે વપરાશી હકક રહેશે તથા કોમન ટેરેસ સિવાય ફ્લેટ નં.એ-૧૦૧, એ-૧૦૪, એ-૨૦૨, એ-૨૦૩, બી-૧૦૧, બી-૧૦૪, બી-૨૦૨, બી-૨૦૩, સી-૧૦૧, સી-૧૦૨, સી-૧૦૩, સી-૧૦૪, ડી-૧૦૧, ડી-૧૦૨, ડી-૧૦૩, ડી-૧૦૪ ના સભ્યોને કાયમી વપરાશ માટે એલોટેડ ટેરેસ આપવામાં આવેલ છે તેથી કાયમી વપરાશ માટે

આપવામાં આવેલ એલોટેડ ટેરેસમાં અન્ય સભ્યો કે વખતો વખતના વેચાણ લેનારનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો કે વપરાશી હકક પોષાશે નહી. જે સભ્યોને વપરાશી હકક માટે ટેરેસ એલોટ કરવામાં આવેલ છે તે સભ્યોનો જ એલોટેડ ટેરેસમાં કાયમી વપરાશી હકક રહેશે તેમાં અન્ય સભ્યો કે વખતો વખતના વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.

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

૧૪.૪ સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"ધ વિન્ટેજ"** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

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

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

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફિસમાં વચાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ યુનિટમાં વેચાણ લેનાર

દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫)... વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬)... આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે

ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭)... આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

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

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

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

(૨૧)... આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨)... જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના 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 તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩)... વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજુકર યુનીટના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વચડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વચડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

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

(૨૫)... આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬)... સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭)... સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલ થી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે

અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :-

નામ : SHUBH LABH INFRA એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : ધ વિન્ટેજ, મુઠીયા, અમદાવાદ.

ઈ-મેઈલ : thevintagerera@gmail.com

વેચાણ લેનાર :-

નામ : ....

સરનામું : ....

ઈ-મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના 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 દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

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

(૨૯)... સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

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

ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

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

:: પરિશિષ્ટ-૧ ::

-: સદરહુ જમીનનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ મુઠીયા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૭૫/૧ ની ૧૧૦૭૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૧૩ માં સમાવેશ કરવામાં આવતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૬૪૭ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક હેતુ માટે એમ મળી કુલ ૬૬૪૭ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીન.

-: **ખુંટચારની વિગત** :-

પુર્વે	:-	૧૮ મીટરનો રોડ
પશ્ચિમે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૮ અને ૧૨૫
ઉત્તરે	:-	૧૨ મીટરનો રોડ
દક્ષિણે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૭

:: પરિશિષ્ટ-૨ ::

-: કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત :-

સદર **"ધ વિન્ટેજ""** નામની યોજનામાં એન્ટ્રેન્સ ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, કોમન લીફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, પાણીની સુવિધા વિગેરે સુવિધાઓ સહીતની વાપર, ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મિલકત.

:: પરિશિષ્ટ-એ ::

-: સદરહુ મિલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ મુઠીયા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૭૫/૧ ની ૧૧૦૭૯ ચો.મી. જમીનનો

ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૧૩ માં સમાવેશ કરવામાં આવતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૬૪૭ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક હેતુ માટે એમ મળી કુલ ૬૬૪૭ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર આવેલ **"ધ વિન્ટેજ"** નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક નં.......... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... ના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ .... ચો.મી. બાલ્કની/વોશ એરીયા મળી કુલ .... ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલકત.

:: પરિશિષ્ટ-બી ::

સદરહુ યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર-એ ::

સદરહુ યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર-બી ::

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર-સી ::

સ્પેશીફીકેશન

બાંધકામ :- ભુકંપ પ્રતિરોધક, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.