//1//

બાનાખતનો કરાર

કબજા વગરનો

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

વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા	**"SIDDHI CORPORATION"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જે ધી ઈન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એકટ ૧૯૩૨ અન્વયે ફોર્મ થયેલ ભાગીદારી પેઢી છે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ – B/003, Elanza Crest, Nr. HOF Living, Beside Sigma Corporates, Sindhubhavan Road, Bodakdev, Ahmedabad - 380054. મુકામે આવેલી છે. જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **ધવલ રમેશભાઈ પટેલ** 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 ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, કુલમુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.

વેચાણ લેનાર	....
<u>બીજીતરફવાળા</u>	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 ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયા, મોજે બોપલની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩ (બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૭૨ ની ૫૦૮૩ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી વેચાણ લીધેલી જમીન જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તેવી મજકુર જમીન વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. અમો એકતરફવાળાએ મજકુર યોજનાની જમીન અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી તારીખ – ૧૮/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર – ૨૩૪૪૮ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.

૩. ત્યારબાદ મજકુર યોજનાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને નીચેની વિગતે મંજુર કરીને વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ.

Block	Order No.	Date
A	06710/170325/A9067/R0/M1	12/05/2025
B+C	06711/170325/A9068/R0/M1	12/05/2025

૫. ત્યારબાદ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "AARAV ELENZA INFINIUM" ના નામથી રહેણાંક તેમજ કોમર્સિયલ યુનીટોના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

૬. સદરહુ "AARAV ELENZA INFINIUM" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ 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/મંજુરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામ વાપરવાનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.

૮. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ તેમજ

મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન 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 બીલ્ડીંગ મટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામની જાણકારી 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 માહીતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયા, મોજે બોપલની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩ (બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૭૨ ની ૫૦૮૩ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી વેચાણ રાખેલી જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે "AARAV ELENZA INFINIUM" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક – ".........." ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર/દુકાન નંબર – .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – ....ચોરસ મીટર તથા ....ચોરસ મીટર વોશ

એરીયા તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની જેનો મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ યુનીટ બીલ્ટઅપ એરીયા .... વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ....ચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી કયારેય થઈ શકશે નહી) સહીતની મીલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મજકુર મીલકતની કુલ કિંમત **રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા.** નકકી કરી મજકુર મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી 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 નકકી કરીને મજકુર મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

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

૧૧. વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /મજકુર મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપુર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ

સંપુર્ણ સમજી અને વિચારીને મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૨. સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજુર 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 /કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ 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 **રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરામાં** વેચાણ લેવાનું નકકી 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 નકકી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન 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 સારૂ 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 સારૂ 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 – ૨૮/૧૨/૨૦૨૯ સુધીમાં પુર્ણ કરી સદરહુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ 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 (સ્પેસીફીકેશનમાં 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.

૫. 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 નકકી કરેલ છે જયારે 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 જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

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

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

૬. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૭. વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત જયાં 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 જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફટ, પાંણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% 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.

૬. ઉપરોકત રકમ ચુકવ્યા બાદ મજકુર મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ તેવી વગર વહેચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર

નથી કે રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૭. મજકુર યોજનામા યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્યએ તેણે વેચાણ રાખેલ યુનીટનો ઉપયોગ ફકત અને ફકત રહેણાંક/વાણીજય હેનુ માટે (જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ હોય તે હેતુ માટે) કરવા–કરાવવાનો છે.

૮. સરદહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફટ, નીસરણી પાસે ફોયર, તેમજ સદરહુ દરેક ટાવરમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ–મર્સીબલ પંપ સાથે, તેમજ સદરહુ દરેક બિલ્ડીંગના ટેરેસ પર કેબીન તથા લીફટ 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 રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટો વાળા સભ્યને એક યુનીટ માટે એક પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવનાર છે જેથી જે યુનીટ માટે જે પાર્કીંગ પ્લેસ એલોટ કરવામાં આવેલ હોય તે યુનીટના સભ્યએ તેને એલોટ કરવામાં આવેલ જગ્યામાં જ પોતાના વાહન પાર્ક કરવાના છે યાને અન્ય યુનીટને અલોટ કરવામાં આવેલ જગ્યામાં વાહન પાર્ક કરવાનુ નથી તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં કોઈપણ પ્રકારે નાની મોટી દિવાલ કે કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે સભ્યને જે પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવે તે કોઈપણ પ્રકારે દલીલો કે તકરારો કર્યા વગર સ્વીકારી લેવાનું રહેશે.

તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમર્શિયલ હેતુ માટેના યુનીટો માટે સદરહુ યોજનાના કોમર્શિયલ યુનીટોની આગળના ભાગમાં પાર્કીંગની કોમન સુવિધા આપવામાં આપનાર છે જેમાં સદરહુ યોજનામાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ લેનાર યુનીટના સભ્યએ પોતાના વાહનો અન્ય સભાસદોને અડચણ/નુકશાન/હેરાનગતી ન થાય તેવી રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના છે યાને સદર યોજનાના કોમન પાર્કીગની જગ્યામાં તમો વેચાણ રાખનારે કોઈપણ પ્રકારે આગવા હકક ઉભા કરવાના નથી તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોના પાર્કીંગ પ્લેસમાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારે વાહન પાર્ક કરવાના નથી.

૧૦. વધુમાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારે પોતાના યુનીટની બહાર કાચો, પાકો કે ફાઈબર શેડ કે તેવા કોઈપણ પ્રકારના શેડ કરવાના નથી યાને યોજનાના બાહય એલીવેશનમાં બદલાવ થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો કોમર્શિયલ યુનીટ તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોના કોઈપણ સભ્યોએ કરવાના નથી.

૧૧. મજકુર યોજનાના યુનીટો પૈકીના નીચેના યુનીટોની લગોલગ ટેરેસ આવેલ છે તેવા ટેરેસ જે તે યુનીટોને વાપરવાના હકકો આપવામાં આવશે જે બાબતે અન્ય યુનીટો વેચાણ લેનાર સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા, તકરારો કરવાની રહેશે નહી પરંતુ સદર યોજનાના બીલ્ડીંગના ટોપ ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસ વાપરવાના હકકો વેચાણ આપનાર કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરશે નહી.

ફલેટ નંબર	ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
એ/૨૦૧	૮૯.૫૨ ચો.મી.
એ/૨૦૨	૧૯૯.૮૮ ચો.મી.
એ/૨૦૩	૫૪.૫૦ ચો.મી.
એ/૨૦૪	૯.૨૫ ચો.મી.
બી/૨૦૧	૧૫.૨૬ ચો.મી.
બી/૨૦૨	૨૬.૭૩ ચો.મી.
બી/૨૦૩	૨૬.૭૩ ચો.મી.
બી/૨૦૪	૧૫.૨૬ ચો.મી.
સી/૨૦૧	૩.૯૪ ચો.મી.
સી/૨૦૨	૩.૯૪ ચો.મી.
એ/૧૩૦૨	૮૫.૩૨ ચો.મી.
એ/૧૩૦૩	૮૫.૩૨ ચો.મી.
બી/૧૩૦૧	૮૪.૭૦ ચો.મી.
બી/૧૩૦૨	૮૪.૭૦ ચો.મી.

૧૨. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૯૧૪૯.૪૦ **ચોરસ મીટર** છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નીયમ ૩ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર

ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને **૪૫૭૪.૭૦ (ચાર્જેબલ એફ.એસ.આઈ.)** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૧૩૭૨૩.૮૩ ચોરસ મીટર**નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ 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 ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના 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 મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી

કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજુરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.

૩. શીર્ષક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા લોન/બોજા સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઈ બોજો નથી.

૪. મજકુર જમીન ઉપર આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે પેન્ડીંગ 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 સક્ષસ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલુ છે અને પાલન કરતા રહેશે.

૬. મજકુર મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની પહોંચે.

૭. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યકિત 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 અંગેઆ 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 સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

૧૦. 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 માલીકી 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/સ્થાનીક / 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 શકયતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતા વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંળજીના 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 સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીકયુરીટી 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 પણ સરદહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

૧૨. પ્રમોટરે મજકુર યોજના/પ્રોજેકટ ઉપર Capri Global Capital Limited માંથી રૂા. ૧૮,૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂા. અઢાર કરોડ પુરાની પ્રોજેકટ લોન

લીધેલ છે જે બાબતનો મોર્ગેજ ડીડ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીમાં તારીખ – ૦૩/૦૩/૨૦૨૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર – ૪૧૭૯ થી નોંધાયેલ છે જેથી સદર યોજનાના યુનીટોના વેચાણથી જે રકમ પ્રાપ્ત થાય તે રેરા કલેકશન એકાઉન્ટમા જમા કરાવવાના રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતના તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા અગાઉ પ્રમોટરે મજકુર મીલકત પરત્વેના લોનની વ્યાજ સહીતની તમામ રકમ ભરપાઈ કરી મજકુર મીલકત અંગેનું જે તે બેંક/ફાઈનાન્સીયલ કંપનીનું નો–ડયુ તેમજ નો–ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની જવાબદારી તેમજ મોર્ગેજ રીલીઝ કરાવી લેવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે તેમજ અગર સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનારે અન્ય કોઈ લોન લીધેલ હશે તો પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવનાર વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે/તે અગાઉ ધીરાણ કર્તા બેંક/ફાઈનાન્સીયલ કંપની તરફથી નો–ઓબ્જેકશન પ્રમાણપત્ર પ્રદાન કરશે તેમજ સદરહુ મીલકતનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ કરી આપશે.

તેમજ આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર 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 નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે મજકુર મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

૧૩. સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સારૂ 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 સારૂ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાઈક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૫. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતની જે વેચાણ કિંમત નકકી 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 નહી તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી તેમ છતા 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.)

૧૯. 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 હક્કીકત 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 ૯.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧૮. આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને આ બાનાખતમાં અગાઉ દર્શાવેલ શીડયુલ 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 ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ર (બે) % વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને ઉપરોકત 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 ૯.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧૯. સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૈાખીક 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.

જો સદર નકકી 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.

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

૨૨. 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 શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય 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 એકરફવાળાને 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 નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થીતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૩. બિલ્ડીંગને નુકશાન –

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

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ 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 નહી આથી એતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૪. **આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –**

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુર્વ સલામતીના પગલા નહી લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો 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 નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત 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 લીફટનું લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફટના 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 પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટી/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 આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે વેચાણ આપનારને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમા આપોઆપ વધારો થશે જે બીજીતરફવાળા – વેચાણ લેનારે કબુલ અને માન્ય રાખવાનુ છે અને રહેશે.

૨૭. એકતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તારીખ – ૨૮/૧૨/૨૦૨૯ સુંધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત 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 મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે પરંતુ કુદરતી આપતી 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 નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય ફ્લેટ/કોમર્સિયલ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૨૮. મજકુર મીલકત નકકી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોકત 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 ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% (બે ટકા) ગણી થતુ વ્યાજ અમો એકતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

૨૯. મજકુર મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીંગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ 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 નહી, 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 ઈન્ડીયાના 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 Capri Global

Capital Limited માંથી **રૂા. ૧૮,૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂા. અઢાર કરોડ પુરા**ની લોન/ધિરાણ લીધેલ છે જે વેચાણ લેનારના મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાના હકકને કોઈ અસર કરશે નહી તેમજ એકતરફવાળાએ મજકુર પ્રોજેકટ ઉપર લીધેલ લોનની વ્યાજ સહીતની તમામ રકમ ભરપાઈ કરી જે તે બેંક/ફાઈનાન્સીયલ કંપનીનું નો–ડયુ તેમજ નો–ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની જવબાદારી તેમજ મોર્ગેજ રીલીઝ કરાવી લેવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે તેમજ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફાવાળાએ 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 એકતરફાવાળા 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 સદરહું 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, બક્ષીસ 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/ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી. સદર ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે તેમજ સદર ફલેટ 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 મીકલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/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 નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતા 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 નહી.

૩૪. મજકુર મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક 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 કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે અને બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

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

૩૭. સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ

પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર કયારેય પણ કરવા–કરાવવા હકકદાર રહેશે નહી તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે તેમજ વેચાણ લેનારે બહારના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો શેડ બનાવતા પહેલા બિલ્ડર/સોસાયટીની અગાઉ પરમીશન લેવાની રહેશે.

૩૮. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુ જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ 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) એકટ 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.

૩૯. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ 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.

૪૦. 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.

૪૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

૪૨. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશો તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જયાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહી ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

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

૪૪. મજકુર મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામુ 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.

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

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયા, મોજે બોપલની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩ (બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૭૨ ની ૫૦૮૩ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી વેચાણ

લીધેલી જમીન ઉપર આવેલ સ્કીમ કે જે "AARAV ELENZA INFINIUM" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક – ".........." ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર/દુકાન નંબર – .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – ....ચોરસ મીટર તથા ....ચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની એમ કુલ મળીને ....ચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ....ચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી કયારેય થઈ શકશે નહી) સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

<u>ચાર દિશાની વિગત..</u>

પૂર્વે :
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 મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – અમદાવાદ

તારીખ –

<u>વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળાઃ–</u>

"SIDDHI CORPORATION"

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર તરીકે ધવલ રમેશભાઈ પટેલ

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 ભોંયતળિયાનો પ્લાન)

એનેક્ષર– ક

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

એનેક્ષર– ખ

(સ્થવાર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળે મંજુર કરેલા પ્રોજેકટના રજિસ્ટ્રેશન પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ)

એનેક્ષર– ગ

(એપાર્ટમેન્ટનું વિગતવર્ણન અને તેમાંની સુવિધાઓ)