

જાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા હિંમતનગરનાં મોજે ગામ મોતીપુરાની સીમમાં "ATHARVA IMPRESSION" ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, જે યોજનામાં વાણીજ્ય હેતુના યુનીટો આવેલ છે., તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત અંગેનો કબજા સિવાયનો વેચાણ જાનાખતનો કરાર.

"VEE ATHARV IMPRESSION"**PAN No.**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની રચના કાયદા અન્વયે કરવામાં આવેલી છે અને જેની ઓફિસ :નાં મધ્યે આવેલી છે., તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર-શ્રી

PAN No.**AADHAAR No.**

ભારતીય નાગરિક, પુણ્યવયના, રહેવાસી :
.....

જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા **"VEE ATHARV IMPRESSION"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી.....

PAN No.**AADHAAR No.**

ભારતીય નાગરિક, પુણ્યવયના, રહેવાસી :
..... અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં

બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા હિંમતનગરનાં મોજે ગામ મોતીપુરાની સીમના સીટી સર્વે નંબર - ૨૩૧૯, ૧૫૮૮, ૧૫૮૯/૩, ૧૫૮૯/૧, ૧૫૮૯/૨, ૧૫૯૦/૧, ૧૫૯૦/૨ (સર્વે/બ્લોક નંબર - ૮૧ તથા ૨૪૫ પૈકી) ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૦૨ માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૫/૧/૧ તથા ૧૬/૧/૧ ની કુલ ચોરસમીટર ૮૨૭૨.૧૮ ની બિનખેતીની જમીન એકતરફવાલાની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાં કબજા ભોગવટાની આવેલી છે, અને તેવી જમીન સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાની ભાગીદારી પેઢીના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશીષ્ટ-૧** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે. અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **“સદરહુ જમીન”** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
૨. સદરહુ જમીન તેનાં મુળમાલીકો પાસેથી એકતરફવાલાએ તારીખ ૨૬/૦૫/૨૦૨૩ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે હિંમતનગરના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૭૦૬૬ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ, અને તેવા વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઘએ એકતરફવાલા સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર અને ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર - થી તારીખ - નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ - નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત હકિકતોની રૂઘએ સદરહુ જમીનના



એકતરફવાલા કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ.

૩. સદરહુ જમીનને બીનખેતીનો વપરાશ કરવા અંગેની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, સાબરકાંઠાનાંએ તારીખ ૧૪/૧૧/૨૦૧૮ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક નંબર : જમીન/૧/રીવા.બિ.ખે.ફપ(એ)/એસ.આર.-૫/૨૦૧૮ થી આપેલી છે, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર - થી તારીખ -નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.
૪. એકતરફવાલાએ સદરહુ જમીનમાં વાણીજ્યના હેતુસારનું બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન/નકશા હિંમતનગર નગરપાલીકા, હિંમતનગરના દ્વારા તારીખ: ૧૨/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી (વિકાસ માટે પરવાનગી) નંબર: **137LD22230015** થી મંજૂર કરવામાં આવેલા છે.

ત્યારબાદ એકતરફવાલાએ સદરહુ જમીન ઉપર મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ, અને સદર બાંધકામવાળી યોજનાને એકતરફવાલા દ્વારા **"ATHARVA IMPRESSION"** એ નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ, જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૫. સદરહુ યોજનામાં વાણીજ્ય હેતુના કુલ બે બ્લોકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે. જેમાં બ્લોક - એ માં કુલ - ૭૬ યુનીટ બ્લોક - બી માં કુલ - ૧૪૮ યુનીટ., એમ કુલ મળીને સદરહુ યોજનામાં ૨૨૫ યુનીટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે.
૬. એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની



જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૧૯૮૫૦.૪૦ સમચોરસમીટર છે, અને એકતરફવાલાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) નીઅપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૫૫૦૮.૮૮ સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, અને એકતરફવાલા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૫૫૦૮.૮૮ સમચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાલાએ કરવાના સદરહુ મીલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત એકતરફવાલાને મળેલ છે.

૭. સદરહુ યોજનાની નોંધણી અમો એકતરફવાલાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬, અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ મુજબ કરાવેલી છે, અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી દ્વારા તારીખ: ના રોજના રજીસ્ટ્રેશન નંબર: થી આપવામાં આવેલ છે, જેની નકલ “એનેક્સર-એ” થી આ સાથે સામેલ છે.

૮. એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજના અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ, અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને બીનપેતીની મંજુરી, બાંધકામના મંજુર થયેલા પ્લાનો, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો બીજીતરફવાલાને સોંપેલ છે, જે બીજીતરફવાલાએ મેળવી જોઈ તપાસી લીધેલ છે, અને તેની ચકાસણી કર્યા બાદ બીજીતરફવાલાએ સદર **"ATHARVA**



IMPRESSION" એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ યુનીટો પૈકી બ્લોક : માં માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર : ની આશરે સમયોરસમીટર : કાર્પેટ એરીયા (સમયોરસમીટર: બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત, તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી, પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેક્શન વિગેરે સહીતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની સમયોરસમીટર: ની જમીન સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા પાસેથી સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવતા હોઈ તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા-વિચારણા એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે કરવામાં આવેલ, અને તેવી જરૂરી ચર્ચા-વિચારણાને અંતે સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને કરી આપીએ છીએ, સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન "પરીશીષ્ટ-૨" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

૯. એ રીતેના ઉપર જણાવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળોની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે., આમ સદર જમીન/ સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને તે બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે., આમ બીજીતરફવાલાને સદર જમીન/સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.

૧૦. સદર "**ATHARVA IMPRESSION**" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન તથા ઉપરોક્ત પેરામાં જણાવેલ તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાળી મિલકત એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાં અને કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે, અને જે સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં માલિક અને



કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલે છે., અને સદરહુ મિલકત એકતરફવાલાને વેચવા, સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હક અને અધિકાર છે, તે હક અધિકારની રૂઘએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

- ૧) સદરહુ જમીન ઉપર **"ATHARVA IMPRESSION"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ સદરહુ યોજનાના ફ્લોર/પ્રોજેક્ટ પ્લાનની નકલ આ સાથે **“એનેક્ષર-બી”** થી સામેલ કરવામાં આવેલ છે.
- ૨) સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે. આ કિંમતમાં સદરહુ મીલકતના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હક્કોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે.
- ૩) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મીલકતના બાના પેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટેની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા...../-

પુરા ચેક નંબર :, તારીખ :
..... ના રોજનો
બેંક, શાખાનો
એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા
પાસેથી સ્વીકારેલ છે તે.



રૂા...../-

પુરા ચેક નંબર :, તારીખ :
..... ના રોજનો
બેંક, શાખાનો
એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા
પાસેથી સ્વીકારેલ છે તે.

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ રૂા./- અંકે
રૂપીયાપુરા એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા
પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે લીધેલ છે, જે રકમ મળ્યાનું
આથી એકતરફવાલા કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ
છે., અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ
મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની
છે અને રહેશે.

- ૪) એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ
સદરહુ મીલકતની ઉક્ત બાનાપેટે આપેલ રકમ સિવાયની બાકીના
વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને નીચે દર્શાવ્યા
મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

સ્ટેજ	કુલ વેચાણ અવેજની ટકાવારી
એ) સદરહુ મીલકતના કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર સમયે	૩૦%
બી) સદરહુ યોજના તથા બ્લોકની પ્લીન્યનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૪૫%
સી) સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોકની પ્લીન્ય, સ્લેબ, પોડીયમ તથા સ્ટીલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૦%
ડી) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી, બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૫%



- ઘ) સદરહુ યોજનાના યુનિટોનું સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લોબીઝ તથા ફ્લોર લેવલનું બાંધકામ ૮૦% પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં
- એફ) સદરહુ યોજનાનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પૂર્ણ ૮૫% થઈ જાય તે સમય સુધીમાં
- જી) સદરહુ યોજના/યુનિટોનું ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, વિજળીક જોડોણો, પેવર્સનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય ૮૫% તે સમય સુધીમાં
- એચ) વપરાશ અગેનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય સુધીમાં અથવા કબજો સોંપતા સમયે. ૧૦૦%
- ૫) એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ સદરહુ મીલકતની ઉક્ત બાનાપેટે આપેલ રકમ લાગુ પડતા ટેક્સ સિવાયની કિંમત છે.
- ૬) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જી.એસ.ટી, સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઇલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જ્સ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ કે સરકારશ્રીમાં ભરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તેમજ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા તમામ કરવેરા ટેક્સો ઇત્યાદી તમામ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
- ૭) બીજીતરફવાલા આથી વધુમા બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, હવે પછી સદરહુ મીલકત ઉપર ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈપણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે. તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જ્સ, જોડાણ, ડીપોઝીટ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, તથા અન્ય તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે અને રહેશે.

- ૮) સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે કે બીજીતરફવાલા દ્વારા એડીશનલ ફીક્ચર્સ/ફ્રેસીલીટીમાં (એકતરફવાલા દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ચર્સ/ફ્રેસીલીટી સિવાય) ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાલા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાલાને/લોકલ બોડી/ સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાલા બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાલાએ તેની જાણ બીજીતરફવાલાને કરવાની છે.
- ૯) સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલા બેંક લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે, અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે, અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.
- ૧૦) એકતરફવાલા/લખી આપનાર દ્વારા સદર **"ATHARVA IMPRESSION"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ ઇત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ ધ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે, પરંતુ તેવા ધ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના આધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાલા/લખી આપનાર હકકદાર છે અને રહેશે, અને તેવા ફેરબદલ અંગે બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી, અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાલા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના

કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને સદર યોજનાના ધ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફક્ત અને ફક્ત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામવાલી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુસાર જ ધ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારે આ ધ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી, અને તેમ છતાં બીજીતરફવાલા કરીએ-કરાવીએ તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.

- ૧૧) સદરહુ મીલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાનો છે, અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતનો કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે અને રહેશે, તે હકીકત બીજીતરફવાલા બિનશરતી રીતે કબુલ મંજૂર રાખે છે, તેમજ સદરહુ મીલકત અંગેની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજીતરફવાલા તેવી બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સમયમર્યાદામાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે, અને ત્યારબાદ એકતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે, અને બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત અંગે ચુકવેલ રકમ ખર્ચની રકમ બાદ કરી સદરહુ મીલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે તે સમયે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે, જે અંગે બીજીતરફવાલા કોઈપણ પ્રકારની કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હક્કદાર રહેશે નહીં, તેવી સ્પષ્ટ સમજ અને સમજૂતી અનુસાર સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત બીજીતરફવાલાને બિનશરતી રીતે કબુલ મંજૂર છીએ.

- ૧૨) આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં પરિપુર્ણ કરી આ તારીખ સુધીમાં સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલ-સામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દેવી કૃત્યો, ઘરતીકંપ, ચુધ્ધ, પુર તથા અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસી તથા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ટીલ થાય તો તેવા સંજોગોના સમયને મજરે ગણવાનો છે યાને તેવા સમયનો આપોઆપ વધારો થયેલો સમજવાનો છે અને રહેશે. તેવે વખતે એકતરફવાલા જ્યારે પણ બાંધકામ પૂર્ણ કરે તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને સદરહુ મિલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું ગુકશાન બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં.
- ૧૩) સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહુ યોજનાના નિતિ-નિયમો અંગેની તમામ સમજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આપેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનારા નિતિ-નિયમો બીજીતરફવાલાને હર-હંમેશ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, અને તેવા તમામ નિતિ-નિયમો, શરતો અને યોજના અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નિતિ-નિયમોનું બીજી-તરફવાલાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.
- ૧૪) એકતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં સદરહુ યોજના પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપી ન શકે તો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ ઘરતીકંપ, હડતાલ, પુર, ચુધ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનારત, માલ-સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી

નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદ્દતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાલા તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવા સારૂ યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હક્કદાર છે અને રહેશે, અને તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૫) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં ટીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી વ્યાજ સહિત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો તેમ કરવામાં બીજીતરફવાલા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાખતની લેખિત નોટીસ દિન- ૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી એડમીનીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ તરીકે વેચાણ અવેજના ૧૦% પુરા બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ એકતરફવાલાએ વગર વ્યાજે બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાલાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનાં હક્કો બીજીતરફવાલાના રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હક્ક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ગ્રાહિત વ્યક્તિ શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

૧૬) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે , બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા

અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ એકતરફવાલાએ સારી કવોલીટીના નાંખવાના છે. આવા કોઈ પણ ચંત્રને/સાધનો કે ફીટીંગ્સના લીધે થતું નુકશાન કે ફીટીંગ્સને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે એકતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણપ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં, જે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાને પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવા તમામ ચંત્ર, ચાંપ્રિક સાધનો, ફીટીંગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૧૭) બીજીતરફવાલાએ આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં બીજીતરફવાલા જો કોઈ એક્સ્ટ્રા વર્ક એટલે કે યોજનાના સ્પેસીફિકેશન સિવાયનું કરાવવાનું નક્કી કરે તો તેવા એક્સ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની એડવાન્સ ચૂકવણી બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને કરી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી બીજીતરફવાલા ઉપરોક્ત મુદ્દતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહીં, અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવાએક્સ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી, જો બીજીતરફવાલા આવી એક્સ્ટ્રા વર્કની રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થાને કેન્સલ થયેલ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૧૮) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ દુકાન/મિલકતનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબ જ સારી રીતે કરવાનું છે, અને સદરહુ યોજનાનું સંકુલ અને પોતાની દુકાન/મિલકત ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલનશીલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, એસીડીક પદાર્થો, ભારે

પદાર્થો કે વસ્તુઓ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

- ૧૯) વધુમાં, સદરહુ પ્રોજેક્ટ/મિલકતમાં આવેલ ટોયલેટ કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે., આમ બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટ/દુકાન/મીલકતનું ભવિષ્યમાં સંપૂર્ણપણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાલાએ કરવાનું છે, અને બીજીતરફવાલા દ્વારા વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટ/દુકાન/મીલકતનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સભાસદોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રક્ચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈ પણ રીતે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર યુનીટ/દુકાન/મીલકત કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે, અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાલાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.
- ૨૦) વધુમાં, બીજીતરફવાલાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજિયાત-પણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.
- ૨૧) વધુમાં, બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ બીજીતરફવાલાએ કરવાની રહેશે નહીં.
- ૨૨) એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવીએ છીએ કે, એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાના સભ્યો/મેમ્બરો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત

રીતે પાર્કિંગ કરી શકે તે માટે સદરહુ યુનીટોના આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં તથા બેઝમેન્ટમાં એકતરફવાલા / સર્વિસ સોસાયટી / સભ્યોએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને તેવી કોમન પાર્કિંગની વ્યવસ્થા બાબતે બીજીતરફવાલા સભ્યો/મેમ્બરો દ્વારા ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના રહેશે નહીં.

- ૨૩) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે બીજીતરફવાલા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની છે અને રહેશે, અને આવા ખર્ચની રકમની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાલાએ ઉઘરાણી કર્યાના દિન-૧૫ (પંદર) માં ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.
- ૨૪) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારના અમલ દરમીયાન એકતરફવાલાએ સદરહુ મિલકત ઉપર અન્ય કોઈપણ બેંક, વ્યક્તિ, પેટ્ટી, ખાનગી સંસ્થા કે નાણાંકીય સંસ્થાઓ પાસેથી ધિરાણ મેળવી બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહીં કે મિલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવું કોઈ કાર્ય કરવાનું રહેશે નહીં.
- ૨૫) સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવ્યા અગાઉ હિંમતનગર નગરપાલીકા, હિંમતનગરની કચેરી દ્વારા નિતિ-નયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે, અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં એક્ઝેસઆર્થ મુજબ વધુ બાંધકામ મળે તો એકતરફવાલા તેમનાં ખર્ચે સદરહુ યોજનામાં નોંધાયેલા સભાસદો માંથી ૨/૩ જેટલા સભાસદોની મંજૂરી મેળવી તેવા એક્ઝેસઆર્થ મુજબના પ્લાનો રીવાઈઝ કરાવી શકશે, અને તે અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશનની કલમ ૧૪ અન્વયે રેરા પ્રમાણપત્ર રીવાઈઝ એકતરફવાલાએ તેમનાં ખર્ચે કરાવવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ મળતી વધારાની એક્ઝેસ-આઈના કારણે બીજીતરફવાળાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સામાં તફાવત આવી શકે છે.
- ૨૬) એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો જ લખી આપશે, અને બીજીતરફવાલા કોઈપણ સંબોગોમાં પોતાના નામમાં એકતરફવાલાની સંમતિ વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં., તેમ છતાં

બીજીતરફવાલા તેવો ફેરફાર કરાવવા માંગતા હોય તો તે જે કાઈ ખર્ચ થાય તો તેવો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ બીજીતરફવાલા એકલાએ જ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

- ૨૭) સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતના બાંધકામમાં સ્ટ્રક્ચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગ અંગેની સમજુતી મુજબ એકતરફવાલા/લખી આપનારના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એકતરફવાલા/લખી આપનારની ફરજ બનશે કે આવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રક્ચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરે કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે એકતરફવાલા/લખી આપનારને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં, અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

આ શરતે કે પ્રમોટર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને જાણ છે કે પાણી જે સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાછપના સાંધામાંથી તથા ટાઇલીસના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સીવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે તેથી ભવિષ્યમાં સદર યુનિટ/દુકાન/મિલકતનો કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ દિવાલ ચુવે તો તે માટે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જવાબદાર ગણાશે નહીં.

- ૨૮) ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ ને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારાવધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બંને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર, વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.
- ૨૯) એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું આ કરારના મથાળે દર્શાવેલ સરનામે કરવાનું રહેશે.
- ૩૦) સદરહુ મીલકત અંગે ઉદભવતા કોઈપણ પ્રકારના વિવાદનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ સુમેળથી લાવવાનું છે, અને જો કોઈ તકરારનું નિવારણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તામંડળને મોકલી આપવાની રહેશે અને સદરહુ મીલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર સાબરકાંઠા રહેશે.
- ૩૧) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકત પરત્વે બીજીતરફવાલાને મળતા હક્કો બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરવાને હક્કદાર નથી., તેમ છતાં જો બીજીતરફવાલા તેવું કોઈ વર્તન કરશે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો

કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે, અને એકતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય કોઇને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવા હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે બીજીતરફવાલાના કોઇ વાંધા તકરાર ચાલશે નહીં.

- ૩૨) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઇ કાયદા અન્યથે કોઇ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજીતરફવાલાએ તેમનાં ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ જ્યારે બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અન્ય ખર્ચા/ટેક્સ/ચીજ્સ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.
- ૩૩) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફિકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે., અને તે મુજબ જ એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી હિંમતનગર નગરપાલીકા, હિંમતનગરની કચેરીમાંથી મેળવી બીજીતરફવાલા/સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવાની છે અને રહેશે, અને તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સઘળી જવાબદારી એકતરફવાલાની છે અને રહેશે.
- ૩૪) સદરહુ યોજનામાં એકતરફવાલા તેમજ એકતરફવાલા દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ વ્યક્તિ શપ્થ સંસ્થા કે સર્વિસ સોસાયટીના ચેરમેન/ સેક્રેટરી સદરહુ મીલકતનો અંદરનો ભાગ ઈત્યાદી તમામ તેમજ સદરહુ યોજનાની કોમન સુવીધાઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના રોડ, રસ્તા, કોમન પેસેજ ઈત્યાદી તમામની ચકાસણી કરવાને હક્કદાર રહેશે, અને તેવા

સમયે બીજીતરફવાલા કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

- ૩૫) સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩% સુધી વધારો કે ઘટાડો હશે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાલાની સંમતિ છે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાલા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર વાર્ષિક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% વ્યાજ સહીત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.
- ૩૬) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ અગર વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવ્યા બાદના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે સરકારી અર્ધસરકારી કે અન્ય ટેક્સો તેમજ ઇલેક્ટ્રીક બીલ તથા હિંમતનગર નગરપાલીકા, હિંમતનગરના ટેક્સ ઇત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે અને રહેશે.
- ૩૭) સદરહુ મીલકતને મેઇન્ટેનન્સ કરવા સારૂ એકતરફવાલા દ્વારા જે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે, તેવી સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજિયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સોસાયટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તથા તેનો થયેલ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે., વધુમાં સોસાયટી દ્વારા ભવિષ્યમાં માસિક કે વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ નક્કી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.
- ૩૮) એકતરફવાલાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ બીજીતરફવાલાને સદરહુ

મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ ઇત્યાદી તમામમાં બીજીતરફવાલાનો વણવહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપે છે, જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા અન્ય કોમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાલા/ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે અને રહેશે, અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યો/બીજીતરફવાલાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવાનો છે અને રહેશે.

- ૩૯) સદરહુ યોજનાની જમીન અવિભાજ્ય તથા વણવહેંચાયેલ હોવાનું બીજી-તરફવાલા દ્વારા કબુલ મંજૂર રાખવામાં આવેલ હોય બીજીતરફવાલા સદરહુ યોજનાની જમીનમાંથી તેઓના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની અલગથી માંગણી કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં. તેમજ તે અંગે સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિતિ-નિયમો બીજીતરફવાલાને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
- ૪૦) સદરહુ યોજના અન્વયે જે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ટોરેન્ટ પાવર કે અન્ય સંસ્થા, હિંમતનગર નગરપાલીકા કે અન્ય કોઈપણ વિભાગમાંથી મળેલ મંજૂરીઓની શરતોનું આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલા ની છે અને રહેશે.
- ૪૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્દ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા

રદ્દ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૨) અમો લખી આપનાર એકતરફવાલાએ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાલાને આજ રોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર એકતરફવાલાએ હવેથી સદર મિલકત ગીરોમા કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા/કરાવવાના નથી તે અંગેની બાહેંધરી અમો લખી આપનાર એકતરફવાલા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાલાને આપીએ છીએ.

૪૩) સદરદુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. ઇત્યાદી તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ટેક્સીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાની રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા હિંમતનગરનાં મોજે ગામ મોતીપુરાની સીમના સીટી સર્વે નંબર - ૨૩૧૯, ૧૫૮૮, ૧૫૮૯/૩, ૧૫૮૯/૧, ૧૫૮૯/૨, ૧૫૯૦/૧, ૧૫૯૦/૨ (સર્વે/બ્લોક નંબર - ૮૧ તથા ૨૪૫ પૈકી) ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૦૨ માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૫/૧/૧ તથા ૧૬/૧/૧ ની કુલ ચોરસમીટર ૮૨૭૨.૧૮ ની બિનખેતીની જમીન.

ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬/૧/૧ ના ખુંટચારની વિગત:-

પુર્વ :- ૧૨ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૫/૧/૧
ઉત્તરે :- ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬/૧/૨

ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૫/૧/૧ ના ખુંટચારની વિગત:-

- પુર્વ :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬/૧/૧
 પશ્ચિમે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૨/૧
 ઉત્તરે :- ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
 દક્ષિણે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૫/૧/૨

પરીશીષ્ટ-૨

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ATHARVA IMPRESSION"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ યુનીટો પૈકી બ્લોક : માં ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર : ની આશરે સમચોરસમીટર : કાર્પેટ એરીયા (સમચોરસમીટર : બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી, પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેક્શન વિગેરે સહીતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની સમચોરસમીટર : ની જમીન સહીતની મીલકત.

સદરહુ મીલકતના ખુંટચારની વિગત:-

- પુર્વ :-
 પશ્ચિમે :-
 ઉત્તરે :-
 દક્ષિણે :-

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની **"ATHARVA IMPRESSION"** ના નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની સદરહુ મીલકત.



એનેક્ષર-એ

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ષર-બી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-સી

પ્રોજેક્ટ સ્પેશિફિકેશન

ઉપર મુજબનો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ એકતરફવાલાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે, જે એકતરફવાલાને તથા એકતરફવાલાના હાલના હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માટે, સને ૨૦૨૩ નાં દિને શહેર હિંમતનગર મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાલા :-

"VEE ATHARV IMPRESSION" એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના

વહિવટકર્તા ભાગીદાર-

.....

શ્રી

તેમણે તેમનું મતું નીચે

જણાવેલ બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ

કરેલ છે.

૧)

૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાલા :

"VEE ATHARV IMPRESSION" એ નામની ભાગીદારી
પેટીના વતી અને તરફથી તેના
વહિવટકર્તા ભાગીદાર-

.....
શ્રી

બીજીતરફવાલા :

.....
શ્રી