



જાનાખત

ફ્લેટ/દુકાન/બંગલોઝ નંબર—

રજી.નંબર—

તારીખ— / / ૨૦૨૩

નામ—

Rajan J. Purohit & Associates (Advocate)

007, Trimurti Flat, 20 Haribhakti Colony, Near Bird Circle, O P Road Vadodara.

E-mail:rajanpurohit22@gmail.com.

Office : 0265 2326300.DIPAK-(M)9998123850.

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ / / ૨૦૨૩ ના રોજ વડોદરા મુકામે આ બાનાખત આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ:-

Ekaveer Life Space LLP (PAN- AAJFE8194Q) એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુમિત જગદીશચન્દ્ર અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ-૪૧, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૧૫, ગ્રાસફીલ્ડ બંગ્લોઝ, ન્યુ અલકાપુરી,ગોત્રી સેવાસી રોડ,સેવાસી,વડોદરા. આધાર નંબર- ૨૬૭૨ ૮૫૦૬ ૫૦૮૭.

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંયુક્ત રીતે “એક પક્ષવાળા” અથવા “ જમીન માલિક ” અથવા “વેચાણ આપનાર” કે લખી આપનાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખતના કરાર લખાવી લેનાર બીજા પક્ષવાળા/લખાવી લેનાર:-

..... ઉ.વ.આ-પુખ્ત, ધંધો-.....,

આધાર નં....., પાન.....

રહેવાસી-.....

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુક્ત રીતે બીજા તરફવાળા” અથવા લખી લેનાર અથવા “વેચાણ લેનાર” કે વેચાણ રાખનાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત આ બાનાખતનો કરાર તમો આ લેખ લેનારને લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે કે.

જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની સ્વપાર્જીત મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ-માંજલપુર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો ખાતા નંબર-૩૦૪ છે જેનો બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૬૬ છે જેનું ૭/૧૨ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૧-૬૭-૯૫ હે.આરે.ચો.મી. છે તથા બ્લોક /સર્વે નંબર -૪૬૭ જેનું ૭/૧૨ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૦-૮૬-૦૦ હે.આરે.ચો.મી. છે જે બંને

રે.સ.નં વાળી જમીન નો ટી.પી સ્કીમ નંબર-૩૧(માંજલપુર) એફ.પી નંબર-૨૯ ફાળવવા માં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં ૨૯ નું કુલ માપ ૧૫૨૨૩.૦૦ ચો.મી. તે જમીનમાં **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** નામની યોજના બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની સ્વપાર્જીત મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ સદર ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ-માંજલપુર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૬૬ છે જેનું ૭/૧૨ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૧-૬૭-૯૫ હે.આરે.ચો.મી. છે જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર-૩૧(માંજલપુર) એફ.પી નંબર-૨૯ જેનું કુલ માપ ૧૫૨૨૩.૦૦ ચો.મી. જે પૈકી બ્લોક /સર્વે નંબર -૪૬૬ ના એફ.પી મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ-૧૦૦૬૮.૦૦ ચો.મી છે. જેનો આકાર રુ. ૧૮.૩૧ પૈસા વાળી બિનખેતી જમીન મીલકત અમારી સ્વપાર્જીત મીલકત છે જે જમીન રજી.નં. ૮૯૪૪ તા.૧૩/૦૪/૨૦૨૩ થી સોલંકી કીરીટસિંહ મંગળસિંહ વીગેરે નાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી ત્યાર બાદ લખીઆપનાર ના નામ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માં નોંધ નંબર-૧૦૦૮૧ થી પડેલ છે. જે નોંધ થી માલિક થયેલ છે.

અમો બીજા પક્ષવાળાએ સદર ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ-માંજલપુર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૬૭ છે જેનું ૭/૧૨ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૦-૮૬-૦૦ હે.આરે.ચો.મી. છે જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર-૩૧ (માંજલપુર) એફ.પી નંબર-૨૯ જેનું કુલ માપ ૧૫૨૨૩.૦૦ ચો.મી. જે પૈકી બ્લોક /સર્વે નંબર -૪૬૭ ના એફ.પી મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ-૫૧૫૫.૦૦ ચો.મી છે. જેનો આકાર રુ. ૧૦.૮૬ પૈસા વાળી બિનખેતી જમીન મીલકત અમારી સ્વપાર્જીત મીલકત છે જે જમીન રજી.નં. ૨૨૧૩ તા. ૦૧/૦૨/૨૦૨૩ થી સોલંકી કીરીટસિંહ મંગળસિંહ વીગેરે નાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી ત્યાર બાદ લખીઆપનાર ના નામ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માં નોંધ નંબર-૧૦૦૮૦ થી પડેલ છે જે નોંધ થી માલિક થયેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૬૬ વાળી જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા માટે અંગેની પરવાનગી મે.વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નંબર-૯૮૬/૧૯/૧૬/૦૧૩/૨૦૨૩ થી તારીખ-૧૦/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૬૭ વાળી જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા માટે અંગેની પરવાનગી મે.વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નંબર-૨૨૯/૧૯/૧૬/૦૧૩/૨૦૨૩ થી તારીખ-૨૩/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

૧) સદર સ્કીમનું બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા પાસેથી વિકાસની પરવાનગી એટલે કે રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ નંબર-૧૨ **HB-31/2023-2024** તારીખ- ૦૯/૦૬/૨૦૨૩ થી મેળવેલ છે તે મુજબ **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** નામની યોજના જમીન ના પ્રમાણમાં મળવા પાત્ર સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરી તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે લે-આઉટ પ્લાન મુજબ ૧૩૨ ફ્લેટ ,૧૨ પેન્ટહાઉસ,૩૨-દુકાન તથા ૪૮ રહેણાંક બંગલોઝ/ફ્લેટ/દુકાન સાથે મળી ને કુલ ૨૨૪ યુનીટ તથા કોમન પ્લોટ માં કલબ હાઉસ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

- ૨) સદરહું વેચાણ આપેલ **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** બાબતે વડોદરા મહાનગર સેવા સદન માં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ જે એરીયા ટેબલ દર્શાવેલ છે અને બાંધકામ એફ.એસ.આઈ બાબત જે જમીન ની ફાળવણી થયેલ છે તે લખી લેનારે જોઈ તપાસી સંતોષ થયેલ છે જે મુજબ સમજણ થઈ આ બાનાખત કરેલ છે.
- ૩) સદર મિલકત અંગે અમોની **Ekaveer Life Space LLP** એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુમિત જગદીશચન્દ્ર અગ્રવાલ નાને તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે. તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ યોજનાનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધીકાર ધરાવી એ છીએ.
- ૪) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીનમાં **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** નામની યોજનામાં રહેલાંક **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં **ફ્લેટ નંબર-.....** વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** ને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહું મિલકત/સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તો વેચાણ વિષયક મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.
- ૫) સદર યોજના એટલે કે **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** યોજનાનો રજી.નં.ક્રમાંકથી તારીખ-..... થી રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ કરેલ છે જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે અને જે મિલકત અન્વયે લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહું મિલકત વેચાણ કરવાનો હક્ક લખી આપનારને છે અને લખીલેનાર પાસેથી સદર મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત વસુલ કરવાનો તથા કરાર કરવાનો લખીઆપનારને હક્ક છે.
- ૬) સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજનાની જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેક્ટ- **Placekinesis Associates Ahmedabad & Structure Consultant Ashok Shah & Associates Vadodara** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે અને રીયલ એસ્ટેટ(નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી સદરહું અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખેલ છે.) અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ કરવા દેવામાં આવેલ છે અને સદરહું લેખ લખીલેનાર તે તમામ વિગતોથી સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

- ૭) સદરહું લેખ લખીઆપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છે અને તેને સંલગ્ન ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ, મિલકત હક્ક પત્રક (પ્રોપર્ટીકાર્ડ) અથવા ગામ નમુના ક્રમાંક-૬,૭ અને ૧૨ ની અધિકૃત નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત અમો લખીઆપનારના માલિકીનો પ્રકાર દર્શાવતા મહેસુલી દફતર કે જે જમીન ઉપર સદરહું યોજના બાંધવાના હોય તેનું પણ નિરીક્ષણ લખીલેનારને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજોથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ૮) સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાએ મંજૂર કરેલ નકશાની નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્દુપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્વારા નકશાની નકલો અને તે મુજબ પ્લોટ અને ખુદ્દી જગ્યાઓનો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહું યોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની નકલ મુજબની સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.
- ૯) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહું મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો અંગે કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજૂરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) અથવા સદરહું મિલકતના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ) મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જ્યાં સદરહું નકશાને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકારે મંજૂરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોક્કસ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર દ્વારા, યોજના જમીનનો વિકાસ કરતા સમયે અને ફ્લેટો બાંધતા સમયે પાળવાના છે અને માત્ર તેના ચોચ અનુસરણ અને પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહું મિલકત ના સંબંધમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા આપવામાં આવશે અને જ્યાં લખીઆપનારે પ્રસ્તાવિક નકશા મુજબ સદરહું મિલકત અન્વયેનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું લેખ લખીલેનારે સદરહું યોજનાના **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** નામની યોજનામાં **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન નંબર-.....** સદરહું મિલકત ફાળવવા સદરહું લેખ લખીઆપનારને અરજી કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું મિલકત અન્વયેનો બાંધકામનો વિસ્તાર**ચો.મી.** કારપેટ એરીયા છે ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ ચોચ ક્ષેત્રફળ છે. જેમા આંતરીક ભાગલા પડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તે ઉપરાંત સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુદ્દી અગાસી, ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય. જે મિલકત અન્વયે સદરહું

લેખના બંને પક્ષકારો એકબીજાને આપેલ સંમતિઓ અને વિશ્વાસ ઉપર આધાર રાખીને આ કાર્યમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો, નિયમો અને બંધનોનું અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાનું વફાદારી પુર્વક બંધન સ્વીકારે છે, તે હવે પછી દર્શાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ હવે આ કાર્ય કરવા સંમત છે.

૧૦) સદરહું કાર્ય કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અબ્બયેની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમત રૂ...../– (અંકે પુરા) નક્કી કરેલ છે સદરહું મિલકતના સોદાના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી (બાનાની રકમ) અથવા અરજી રૂ...../– (અંકે પુરા) (કુલ અવેજ ના ૧૦% થી વધુ ના હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે જે ચેક થી ચુકવેલ છે સદર ઉપર પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી માસ માં ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદ્ત દરમ્યાન બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો લખી લેનાર હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો આજરોજ બાનાપેટે ચુકવેલ રકમ જેની અવેજ ની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
૧				
કુલ	રૂ...../– (અંકે પુરા)			

૧૧)

૧૨) સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખી આપનાર ને બાકીની અવેજની રકમ હવે પછી નીચે દર્શાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.જેની વિગત નીચે મુજબ છે. અને સદરહું અવેજનો ટી.ડી.એસ અમો બીલ્ડર્સ તમો મેમ્બર્સ પાસે લીધેલ નથી.

૧૩) પેમેન્ટ શીડ્યુલની વિગત

ક્રમ	કામની વિગત	ચુકવવા પાત્ર રકમની ટકાવારી
૧	બુકીંગ પહેલા	૧૦% (કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ નહી)
૨	બાનાખત થયેથી	૨૦ % (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી)
૩	પ્લીનથ લેવલ સમયે	૧૫ % (કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી)
૪	તમામ સ્લેબ સમયે	૨૫ % (કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી)
૫	દીવાલ, ચણતર, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજા સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી)
૫	સેનેટરી ફીટીંગ, લોબી, દાદર લીફ્ટ સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહી)

૬	પલમ્બોગ, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર	૫ % (કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહીં)
૭	લીફ્ટ , વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીસીટી તથા અન્ય સુવિધાઓ સમયે	૧૦ % (કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહીં)
૮	પરજેશનના એક માસ પહેલાં	૫ %
કુલ		૧૦૦%

ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધીના કરવેરા, જી.એસ.ટી, મુલ્ય વર્ધિત વેરા(વેટ), સેવા કર (સર્વિસટેક્સ) અને ઉપકર અથવા તેના જેવા અન્ય કરો જે યોજનાના હવે બાંધકામ અથવા આગળ ધપાવવાના સંદર્ભમાં અને લખી આપનારે ભરપાઈ કરેલ અથવા ભરવા પાત્ર નો સમાવેશ થતો નથી, તે લખી લેનારે લખી આપનાર દ્વારા નકકી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૪) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત વધારા મુક્ત છે, સિવાય કે આવો વધારો/ઉછાળો સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાના વિકાસ શુલ્ક (ડેવલપમેન્ટ)ને કારણે હોય અથવા અન્ય ઉછાળો સક્ષમ સત્તા, સ્થાનિક સત્તા/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવાના અથવા લાદવામાં આવેલ હોવાના કારણે હોય તો લખી આપનાર જવાબદારી સ્વીકારે છે અને સંમત થાય છે કે જ્યારે લખીલેનાર ઉપર વિકાસ શુલ્ક, ખર્ચ અથવા લેવી સક્ષમ સત્તા વિગેરે દ્વારા વધારો કરવામાં આવે તેના વધારાની માંગણી કરે ત્યારે લખીઆપનારાઓએ તેના સંદર્ભમાં પ્રસિધ્ધ થયેલ/આપવામાં આવેલ સદરહું જાહેર નામું/હુકમ/નિયમ/નિયમની નકલ લખીલેનારને મોકલવાના માંગણા પત્ર સાથે મોકલશે અથવા રુબરુ બતાવશે, જે તે પછીની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧૫) સદર જમીનમાં જે **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે મીલ્કત માં કોઈપણ કુદરતી હોનારત જેવી કે પાણી, પુર આવવું, ધરતીકંપ આવો એમાં જે પણ નુકશાન થાય તેમાં જમીન માલિકો એકપક્ષવાળાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહીં એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે સદર મિલકત ખરીદેલ છે.

૧૬) રેરા એક્ટ ની તમામ શરતોનું પાલન **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** ખરીદનાર તથા લખી આપનાર ડેવલોપર્સએ કરવાનું રહેશે. બંનેમાંથી કોઈપણ ખરીદનારકે ડેવલોપર્સ શરતોનું ઉલ્લંઘન કરે તો તેની કાયદાકીય તથા નાણાકીય જવાબદારી **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** ખરીદનાર (મેમ્બર) તથા લખીઆપનાર **Ekaveer Life Space LLP** ની રહેશે. સદર રેરા એક્ટ ૨૦૧૭ ના કાયદામાં જમીન માલિકોની કાયદાકીય કે નાણાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે સદર ફ્લેટ અમો સહી કરનારે ખરીદેલ છે તથા ડેવલોપર્સ/જમીન માલિકે વેચાણ આપેલ છે.

- ૧૭) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ હમાની ચુકવવાની રકમની ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ **SBI MCLR + 2% મુજબ** પ્રતિ વર્ષના દરે સંબંધિત હમો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજૂર કરી શકશે પરંતુ એક વખત લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજૂર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/ પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહીં.
- ૧૮) સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ/જમીન માલિક દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ,ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટ એરીયા તથા આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી કરી આપશે. સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ દ્વારા સુનીશ્ચિત કરાયા બાદ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) માટે ચુકવવા પાત્ર કીંમતની પુનઃ આકારણી કરાશે. જો તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા)માં પરીભાષિત મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો હોય તો પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર) એ ફાળવણીમાં મેળવનારને વધારાની રકમ જ્યારે ફાળવણીમાં મેળવનારને આવી વધારાની રકમ ચુકવવી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક **SBI MCLR + 2% મુજબ** ૪૫ દીવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપેલ પ્લોટ એરીયા તથા તળ વિસ્તાર(કારપેટ એરીયા) માં વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર વધારાની રકમ લખીલેનાર પાસેથી ચુકવણીની યોજનાના પછીના સંકેત પગલા મુજબ મેળવવા માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણ કરારના ઉપરોક્ત પેરામાં સંમત થયા મુજબ કરવાના રહેશે.
- ૧૯) સદરહું લેખ લખીલેનાર લખી આપનારને તેઓ દ્વારા કોઈપણ મથાળા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનું તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણા,કોઈ હોય તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ યોગ્ય લાગે તે રીતે સમાયોજન/સમોચીત કરવા સત્તા આપશે અને લખી લેનારે બાંહેધરી આપવી પડશે કે તે/તેને કરેલ ચુકવણીની સમા યોજના માટે લખીઆપનાર વિરુદ્ધ કોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહીં.
- ૨૦) સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી સંમત થાય છે કે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા દ્વારા સદરહું નકશા અથવા તે પછીનાને મંજૂરી આપતા સમયે લાદેલ તમામ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો, જો કોઈ હોય તો, અનુસરસે, પુરા કરશે અને પાલન કરશે અને લખી લેનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે થયેલ સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા પાસેથી ભોગવટો અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) સંબંધિત સદરહું મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત કરશે.
- ૨૧) સદરહું લેખ લખીઆપનાર તેમજ લખીલેનાર માટે સમય મહત્વનો છે સદરહું પક્ષકાર વચ્ચે લેખમાં નક્કી થયા મુજબ યોજના પુર્ણ કરવા અને ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટી) અથવા પુર્ણતા

પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટી) અથવા બન્ને, જેમ કિસ્સો હોય તેમ મળ્યા બાદ લખીલેનારને સોંપવા અને સામાન્ય વિસ્તાર ફાળવણીમાં મેળવનારને સંઘને સોંપવા બંધાય છે અને તે જ રીતે લખીલેનાર લખીઆપનાર દ્વારા ઉપર જણાવેલ (ચુકવણી યોજના) માં દર્શાવ્યા મુજબ સમાંતરે બાંધકામ કરવાની શરતે કરાર નીચે હતા અને તે/તેની એ બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૨૨) જો સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ નક્કી થયા મુજબના સમયમાં (સમય સારણી મુજબ) યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો લખીલેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, ડેવલોપર્સ સંમત થાય છે કે, જો લખીલેનાર યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા ન હોય તેને, લખીઆપનારને લખીલેનાર તરફથી ચુકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહીના માટે, જ્યાં સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષિક **SBI MCLR + 2% મુજબ** વ્યાજ ચુકવશે અને લખી આપનારને, આ કરાર નીચેની શરતો મુજબ, લખી આપનાર દ્વારા લેણી થયેલ અને ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થઈ હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે, જ્યારથી તેવી રકમ લખીલેનારાઓ દ્વારા લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષિક **SBI MCLR + 2% મુજબ** વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૨૩) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોક્ત પેરા ની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના હક્કને બાદ આપ્યા સીવાય, આ કરાર ના લખીલેનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર અને લખી આપનાર દ્વારા લેણા થયેલ રકમ (તેના/તેનીના સબંધીત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા ઉઘરાવાના થતા વેરામાં તેના ભાગે પડતી અને બીજી બાહ્ય રકમ સહીત) લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખીલેનાર દ્વારા ૩ વખત હતા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્દ કરી શકશે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્દ કરવાના ઈરાદાની અને ચોક્કસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખીત સુચનાપત્ર, ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ દ્વારા અને અરજીવખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પડેલા અરજીમાં દર્શાવેલ સરનામે, ૧૫ દીવસના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુર અથવા કસુરોને લખી આપનાર દ્વારા આપેલ સુચનાપત્ર માં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા સુચનાપત્ર ની સમય મર્યાદા પુરી થયે, લખી આપનારને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હક્ક રહેશે. વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપર મુજબ આ કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારે લખી લેનારને, લખી લેનારે લખી આપનારને સદરહું **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** ના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચુકવેલ હતા

કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દીવસમાં, (કોઈ પરીસમાપ્ત નુકશાન અથવા બીજી રકમ જે લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેના સમાયોજન અને વસુલાતને આધીન (પરીસમાપ્ત નુકશાન પેટે કુલ કિંમતના ૧૦% તથા નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબની રકમ સાથે પુર્ણ થયેલા કામના સ્ટેજ પ્રમાણે નુકશાનીની ગણતરી કરવાની રહેશે) પરત ચુકવી આપશે.

૨૪) લખી આપનારે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ, એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી લખી આપનાર પોતાની વિવેક બુઝી પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૨૫) સદરહું લેખ લખી આપનાર લખી લેનાર ને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૮ ના રોજ કબજો આપશે જો લખી આપનાર ઉપર કહેલ તારીખ સુધીમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો લખીલેનારને પોતાના અને તેના પ્રતિનિધિના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે આપવામાં નિષ્ફળ જાય કે બેદરકારી દાખવે તો, લખીલેનાર દ્વારા માંગણી કર્યેથી, લખીઆપનારે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી વ્યાજ સાથે પરત ચુકવણી કરે ત્યાં સુધી, ઉપરોક્ત વ્યાજ દરે, વ્યાજ સહિત રકમ પરત ચુકવવા લખી આપનાર જવાબદાર બનશે જો લખી લેનાર સદરહું મિલકત રાખવા માંગતા હોય તો, જેટલા સમય માટે કબજો સોંપવાની તારીખથી કસૂર થયેલ છે તેટલા સમયનું ચૂકવેલી રકમ પર પેરા-૧૯ માં દર્શાવ્યા મુજબ માત્ર વ્યાજ લખી આપનાર લખી લેનારને ચુકવશે, પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાયર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નીચમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તા અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન માં મોડુ થાય તે હોય તો લખી લેનાર કબુલ કરે છે કે લખી આપનાર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૬) સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે ૫ વર્ષ સુધી આર.સી.સી સ્ટ્રક્ચર, બીમ તથા કોલમને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી અને સદરહું યોજના નુ કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખ થી અથવા પઝેશન આપ્યા તારીખ થી પાંચ વર્ષ સુધી વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતી કોઈ ખામીઓ ઉપસ્થીત થાય તો તેનું રીપેરીંગ/મરમત/સમારકામ કરી આપવાની તમામ જવાબદારી લખી આપનાર ની છે અને રહેશે અને જો તે ખામીઓનું રીપેરીંગ/ મરમત/સમારકામ તમો લખી લેનારે કરાવવાનું થાય તો તે અંગે લખાવી લેનારે કરેલ ખર્ચ લખી આપનાર બંધાયેલ છે પરંતુ લખીઆપનાર ના કાબુ બહાર ના સંજોગો અથવા અન્ય

કોઈ ચોક્કસ કારણ કે જે લખીઆપનાર ને લગતુ ના હોય તો તેવા સંજોગો માં થયેલ નુકશાન ની જવાબદારી લખી આપનાર ની રહેશે નહીં તેમજ તે સીવાય ની એટલેકે જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ પુર્વક ખાતરી કરી કબજો સંભાળી લીધા બાદ જો વેચાણ રાખેલ મીલકતમાં અન્ય કોઈ ખામી વેચાણ લખી લેનાર દ્વારા ઉપસ્થિત થશે કે કરેલ હશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અને તેને લગતો તમામ ખર્ચની પણ જવાબદારી તમો લખી લેનાર ની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે તેમજ સદરહુ મિલકત તમોએ રહેણાંક ના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ મિલકતમાં અન્ય વેપાર કે ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપી ને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર વિગેરે.... ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહીં.

૨૭) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ માત્ર (**FSI 1.80**) **૨૧૩૧૧ ચોરસમીટર** નો છે અને પ્રમોટરે વિકીસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવીષ્ય માં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એક્સેસઆઈ(**FSI- FLOOR SPACE INDEX**) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એક્સેસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એક્સેસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા **TDR** અથવા **FSI** નો લાભ મેળવી ને (**FSI 0.90**) **૧૦૬૫૫.૬૨ ચોરસમીટર** તરીકે ઉપલબ્ધ **FSI** મેળવીને ફ્લોર સ્પેસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા કુલ(**FSI 2.70**) **૩૧૯૬૬.૮૬ ચોરસમીટર** ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટી એ સુચિત એક્સેસઆઈનો લાભ મેળવી ને પ્રમોટરએ કરવાના વીલા/બંગલોઝ ના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એક્સેસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતી ના આધારે સદરહુ **ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન** ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૨૮) જો પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને પાળવણીને (**ફ્લેટ**) પર છે તો પ્રમોટર એલોટીને ચુકવવા માટે સંમત થાય છે જે પ્રોજેક્ટમાંથી પાછી ખેંચવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, તેના દર વ્યાજે કબ્જો સોપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વિલંબના દરેક મહિના માટે ફાળવણી દ્વારા તમામ રકમ પર વાર્ષિક **વાર્ષિક @ SBI MCLR + 2 %** ફાળવણી કરનાર પ્રમોટરને **વાર્ષિક @ SBI MCLR + 2 %** ના દરે વ્યાજ સાથે સંમત થાય છે જો તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર થાય છે અને આ કરાર ની શરતો હેઠળ પ્રમોટર ને ચુકવવાપાત્ર હોય છે.

૨૯) કબજો લેવાની કાર્યવાહી:-

૧. સક્ષમ સત્તા પાસેથી ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને લખી લેનાર કરાર મુજબની રકમ ચુકવ્યેથી, આ કરારની શરતોને આધીન (સદરહું મિલકત)નો, સુચનાપત્ર આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં કબજો લેવા, ડેવલોપર્સ લખી લેનારને લેખીત સુચનાપત્ર આપશે અને ડેવલોપર્સ લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરશે. સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ દ્વારા કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતા, દસ્તાવેજોના પાલનમાં કસુર કરવામાં આવે તો ફાળવણીમાં મેળવનારને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવા ડેવલોપર્સ સંમત થાય છે અને જવાબદારી સ્વીકારે છે. સદરહું લેખ લખીલેનાર, લખી આપનાર અથવા લખી લેનારના સંઘ, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. યોજનાના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેખિતમાં લખીલેનારને લખી આપનાર તેના તરફથી કબજો સોંપવા પ્રસ્તાવ કરશે.

૨. લખી આપનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના અથવા સુચનાપત્ર (નોટીસ) લખીલેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૩. લખીલેનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા:

લખી લેનાર દ્વારા સમયસર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવામાં કસુર થાય તો ઉપર જણાવેલ પેરા-૨૪.૧ મુજબ લખી લેનાર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવાની તારીખથી કબજો મેળવે તે તારીખ સુધીના સમય દરમિયાન લખી આપનાર અથવા લખી લેનારનો સંઘ જેમ કિસ્સામાં હોય તેમ તેઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાગે પડતા ખર્ચ-મેન્ટેનન્સ જે કાંઈપણ હોયતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

એલોટી ને ફ્લેટ સોપ્યાંની તારીખ થી પાંચ વર્ષ ની મુદતની અંદર, એલોટી ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન માંની અથવા ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન જ્યાં આવેલું હોય તે ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન માંની કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવંતતા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટર ના ધ્યાન પર લાવે તો તેવા કીસ્સામાં જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઈશે અને આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કીસ્સા માં એલોટી અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે પ્રમોટર પાસે થી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

પરંતુ પ્રમોટરના કારણે ઉભી થઈ ન હોય અથવા પ્રમોટર ના કાબુ બહાર હોય તેવી કારીગરી ગુણવંતા અથવા સેવા પુરી પાડવામાં થયેલ ચુકને કારણે થયેલી કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા ખામીઓના સંબંધમાં પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૦) સદર લખી લેનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે સંઘ અથવા સંગઠન (અથવા તેમના દ્વારા નીમણુંક થયેલ મેન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નીમણુંક કરેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયા તથા સુવીધાનો વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા સંઘ કે સંગઠન દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને નીયમોનું દરેક સભ્યએ પાલન કરવાનું રહેશે અને આ હેતુ માટે નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી અને પ્રસ્તાવીક સંઘના પેટા કાયદા સહીત સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે અન્ય સભ્ય બનવા માટે જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, ઉપર વખતો વખત સહી કરશે અને અમલમાં લાવશે અને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરી અને લખી આપનારને લખી લેનારનું સામાન્ય સંગઠન નોંધાવવા શક્તિમાન બનાવવા લખી આપનારને મોકલશે લખી આપનારે લખી લેનારને સદરહુ મોકલ્યાના ૭ દિવસમાં પરત કરશે. લખી લેનાર દ્વારા પેટા કાયદા અથવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોશીએશન અને/અથવા આર્ટિકલ્સ ઓફ એશોસીએશનમાં સહકારી મંડળીના નોંધણીદાર અથવા કંપનીના નોંધણીદાર, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા દ્વારા જરૂરી ફેરફાર અથવા સંશોધન, જો કોઈ હોય તો તે, સામે કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહીં.

૩૧) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી મૌખિક, ટેલીફોનિક કે લેખિતમાં સુચનાપત્ર (નોટીસ) આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં, લખીલેનારે ભાગે પડતાં (એટલે કે મિલકત અન્વયેના બાંધકામ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) યોજનાની જમીન અને ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન ના બાહ્ય ખર્ચ, જેમકે, વધુ સારુ બનાવવાના શુલ્ક અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવાતા તેવા બીજા શુલ્ક, પાણી વેરો, વીમો, સામાન્ય વિજળી, સમારકામ અને કારકુન બીલ ઉઘરાવનાર, ચોકીદારના પગાર અને યોજનાની જમીન અને યોજના વહીવટ અને સંભાળ માટે જરૂરી અને આકસ્મિક તમામ ખર્ચા, ચુકવવા જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, લખીલેનારે ડેવલોપર્સને નક્કી કરવામાં આવે તે ભાગે પડતા બાહ્ય ખર્ચા ચુકવવાના રહેશે. સદરહું લેખ લખીલેનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બાહ્યખર્ચાનો ભાગે પડતો ભાગ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી માસિક રકમ (સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે

રકમ) બાહ્યખર્ચાના સંદર્ભમાં ડેવલોપર્સ ને ચુકવશે. સદરહું લેખ લખી આપનારને ચુકવેલી આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી અગાઉ જણાવ્યા મુજબના સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીને તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખીઆપનાર પાસે રહેશે.

૩૨) સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા સંમતી આપેલ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા લખી આપનારને બાહ્ય ખર્ચામાં ભાગે પડતો ભાગ લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે, અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં થતો નથી તે, ચુકવવાનો રહેશે.

૩૩) સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખી આપનારને સંઘ અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ બનાવવા લગતા અને તેના નિયમો, નિયમનો અને પેટા કાયદા બનાવવા અને પેટાના ખત અથવા લખાણ તૈયાર કરવાની કિંમત, સદરહું લેખ લખી આપનારના કાયદાના એટર્ની/વકિલની વ્યાવસાયિક ફી સહીત, તમામ કાનુની કિંમત, શુલ્ક અને ખર્ચાને પહોંચી વળવા (સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) ચુકવશે.

૩૪) સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું ખત અથવા પેટાની અથવા પટાની નોંધણી વખતે લખીલેનાર લખી આપનારને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ, સદરહું સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીએ આવા ખત અથવા પટા અથવા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ અથવા સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદિલી ખત ઉપર ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી માટે ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ પેટે લખી લેનારના હિસ્સે આવતી ભાગે પડતી રકમ ચુકવશે.

૩૫) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ::- સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી નીચે મુજબ રજૂઆતો ને ખાત્રીઓ લખી લેનાર ને આપે છે.

૧. આ કરાર સાથે જોડેલા માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજોમાં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર પાસે યોજનાની જમીનના સંદર્ભમાં યોજના અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હક્ક છે, અને તેની પાસે યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હક્ક છે એ યોજનાને અમલમાં લાવવા માટે યોજના જમીનનો ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસર કબજો છે.

૨. યોજનાના વિકાસ માટે ડેવલોપર્સ પાસે કાયદેસર હક્ક અને સક્ષમ સત્તા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ છે અને વખતો વખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

૩. માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના સંબંધમાં કોઈ તકરાર કોઈ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.
૪. યોજનાની જમીન અને યોજના અને સદરહું મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. અને બાકી હોય તે કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે, બધા સમયે, યોજના, યોજનાની જમીન, મિલકત અને સામાન્ય વિસ્તાર ને લગતાં લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.
૫. સદરહું લેખ લખીઆપનાર, યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજનાની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ સાથે કરેલ નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનારને આ કરાર ના હક્કમાં અસર કરે.
૬. સદરહું લેખ લખી આપનાર નિશ્ચિત કરે છે કે લખીઆપનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે લખીલેનારને આ કરાર મુજબની રીતે વેચવા સામે કોઈ રીતે અટકાવવામાં આવેલ નથી.
૭. સદરહું લેખ લખીલેનારના સંઘને માળખાનું હસ્તાંતરણ કરવાનું થશે તે ખત કરી આપતાં સમય, સદરહું લેખ લખીઆપનાર માળખાનાં સામાન્ય વિસ્તારનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો લખીલેનારના સંઘ ને સુપ્રત કરશે.
૮. સદરહું લેખ લખીઆપનાર યોજના સંબંધી સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાપાત્ર બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો ખર્ચા અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવીઓ અને લાદણ, અધિશુલ્ક, નુકશાન, અને/અથવા દંડ અને બીજા બાહ્ય ખર્ચા, જે કંઈ હોય તે, વિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને કબજો સોંપતા સુધી બાકી સરકારી વેરા-લેવીઓ ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
૯. યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના સંબંધમાં માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઈ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઈ મંડળ, સત્તા અથવા ધારાકિય કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદરહું સંપતિ માટે સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખીઆપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.
- ૩૬) સદરહું લેખ લખીલેનાર જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઈરાદે, આથી સદરહું લેખ લખીઆપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે..
- ૩૭) સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી રીતે અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે અને સદરહું મિલકત આવેલ

છે તે યોજનાના નિયમો, નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદા થી વિરુદ્ધ કંઈ કરશે નહીં કે થવા દેશે નહીં અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે યોજનામાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે તેના કોઈ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી, જરૂરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા સુધારો-વધારો, કરશે નહીં.

ખ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઈ જોખમી, જવલનશીલ અથવા વિસ્ફોટક, પ્રકારનો સામાન રાખશે નહીં અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા નિષેધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહીં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં પ્રવેશદ્વાર સહિત કોમન પેસેજ અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતના અન્ય માળખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવા સભાવના હોયતેવા વજનદાર સર-સામાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારની બેદરકારી અથવા ભુલના કારણે જે મિલકત આવેલ છે. તે મિલકતને અથવા સદરહું મિલકતને નુકશાન થવાના કિસ્સામાં, લખીલેનાર ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે તથા તેને લગતો તમામ ખર્ચ લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

ગ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં તમામ આંતરિક સમારકામ પોતાના ખર્ચ કરશે અને સદરહું મિલકતને યથાવત સ્થિતિ, પરિસ્થિતિ અને સંજોગોમાં રાખશે જેવું ડેવલોપર્સ દ્વારા લખીલેનારને કબજો સાંપવા સમયે હોય અને સદરહું મિલકત જે ટાવરમાં આવેલ હોય તેમાં કે સદરહું મિલકતમાં સ્થાનિક સત્તા અથવા અન્ય જાહેર સત્તાના નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહીં. જો લખી લેનાર ઉપરોક્ત જોગવાઈઓના ભંગ કરતું કૃત્ય કરશે તો સદરહું લેખ લખીલેનાર જવાબદાર અને બંધનદાર (Liable) રહેશે.

ઘ. યોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત આવેલ છે કે તેના ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઈ શકે અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રિમયમ વધુ ચુકવવું પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહીં.

ચ. સદરહું યોજનાના મેદાનમાં અથવા યોજનાની જમીનના કોઈ ભાગમાં અને જે જમીનમાં સદરહું મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાંથી મેલું, કચરો, ચિથરાં, ભંગાર અથવા અન્ય નકામો સામાન ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહીં.

છ. સદરહું મિલકતમાં ગટર, પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર તરફથી આપવા સંબંધમાં, અનામત રકમની માંગણી કરવામાં આવે તેમાં ભાગે પડતી રકમની

માંગણી લખીઆપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસમાં લખી લેનારે લખીઆપનારને તે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

જ. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઈ હેતુ માટે સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના કારણે શાસનિક વેરા, પાણી વેરો, વીમો અને બીજા લેવીઓ, જો વધે તો, તે લખી લેનાર ભોગવશે અને ચુકવશે.

ટ. સદરહું લેખ લખીલેનાર જ્યાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવાપાત્ર લેણાં પુરેપુરાં લખીઆપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત લખીલેનાર ભાડે, પેટા-ભાડે, તબદિલ, સોંપણી કરી શકશે નહીં.

ઠ. સદરહું લેખ લખીલેનાર તમામ નિયમો અને નિયંત્રણો જે સંઘ, મર્યાદિત કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા તેના પ્રારંભથી સદરહું યોજના અને તેમાંની સદરહું મિલકતના રક્ષણ અને સંભાળ માટે અપનાવવામાં આવે તેમા વખતો વખત ઉમેરો, વધારો અથવા સુધારો કરવામાં આવે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સંસ્થાનના મિલકતના દેખભાળ અને કામગીરી માટે તત્સમયના નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાનુ પાલન કરશે અને અમલ કરશે લખી લેનાર યોજનામાં આવેલાં સદરહું મિલકતના કબજા અને ઉપયોગને લગતા તમામ અનુબંધનો અને શરતો સંઘ/મર્યાદિત કંપની/ઉચ્ચતમ સંગઠન/મહાસંઘ દ્વારા કે તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા લાદવામાં આવે તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને આ કરારની શરતો મુજબ વેરા, ખર્ચા અથવા અન્ય બાહ્ય ખર્ચા નિયમીત અને સમયબદ્ધ ચુકવશે અને ફાળો આપશે.

ડ. સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખીઆપનાર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનિધિઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કાંઈ પણ વ્યાજબી સમયે, મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં, અવસ્થા અને સ્થિતિ જોવાં પ્રવેશવા દેશે.

ઢ. સદરહું લેખ લખીઆપનાર સદરહું લેખ લખીલેનાર પાસેથી મળેલ અગ્રિમ જમારાશી, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપની અથવા બાહ્ય ખર્ચા, કાનુની ખર્ચ માટે મળેલ રકમ માટે અલગ ખાતું નિભાવશે અને આવી રકમ માત્ર જે હેતુ માટે પ્રાપ્ત થઈ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

ણ. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઈપણ પત્ર દ્વારા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહું જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગ કમાટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે રહેશે તેવું અનુમાન કરવાનું નથી. સદરહું લેખ લખીલેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના

સંબંધમાં તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઈ હક્ક રહેશે નહીં અને તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ,કલબ હાઉસ, ગાર્ડન જ્યાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી લખી આપનારની સંપત્તિ રહેશે.

૩૭) આ કરાર કર્યા બાદ સદરહું લેખ લખીઆપનારે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઈ ભાડા પટ્ટો કરવો નહીં કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહીં અને જો કોઈ ભાડા પટો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા તત્સમયે અમલી કોઈ કાયદામાં જે કંઈપણ જોગવાઈ હોય, આવો ભાડોપટો અથવા બોજો લખી લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં, જેણે સદરહું મિલકત મેળવવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

૩૮) બંધન કારક અસર:- આ કરાર લખ્યાથી અને લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને મોકલવાથી બંને પક્ષકારોને કોઈ બંધનકાર અસર કરશે નહીં જ્યાં સુધી એક લખીલેનાર આ કરાર સાથેના તમામ પરિશિષ્ટ સહિત સહી કરીને ચુકવણી યોજનામાં અનુબંધિત કર્યા મુજબ લખીલેનારને મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં તમામ લેણી રકમની ચુકવણી સાથે આ કરાર પરત કરે નહીં અને બીજુ-લખી આપનાર દ્વારા જણાવ્યેથી નોંધણી માટે સંબંધિત પેટા નોંધણીદાર સમક્ષ રજુ ન થાય. જો લખી લેનાર આ કરાર તેને મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમલ કરવામાં અને લખી આપનાર જણાવે ત્યારે તેની નોંધણી માટે પેટા નોંધણી દાર સમક્ષ હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પછી લખી આપનાર લખી લેનારને કસુર સુધારવા જાણ કરશે, જો તે લખી લેનારને મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં સુધારો ન કરે તો લખી લેનારની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને લખી લેનારને તેના સંબંધમાં જમા કરાવેલ નોંધણીની રકમ સહિત તમામ રકમ કોઈપણ વ્યાજ કે વળતર વગર તથા નુકશાની વળતર પેટે ચૂકવવાની રકમ બાદ કરી લખી લેનારને પરત કરશે.

૩૯) સમગ્ર કરાર:-આ કરાર, પરિશિષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે આ વિષય વસ્તુના સંબંધમાં સમગ્ર કરાર બને છે અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહું મિલકત સંબંધી આંતરિક સમજુતી, કોઈ અન્ય કરાર, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહાર, લેખિત કે મૌખિક વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો તે કોઈ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

૪૦) સુધારો હક્ક:- આ કરારમાં માત્ર પક્ષકારોની સંમતિ થી સુધારી શકાશે.

૪૧) આ કરાર ની જોગવાઈઓ સદરહું લેખ લખીલેનાર તથા લખીલેનાર દ્વારા અન્યને વખતો-વખત વેચાણ કરવામાં આવે તેઓને પણ લાગુ પડશે.

આ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને સંમતિ છે કે યોજના સંબંધમાં આ લેખમાં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને આનાથી ઉભા થતાં દાવિત્વ, તબદિલી ના કિસ્સામાં સદરહું મિલકતના આગામી તથા વખતો-વખતના લખી લેનારને સમાન રીતે લાગુ પડેશે અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૨) **મિત્રતાપાત્રતા::**— આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કાયદા અથવા તેના નીચે બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીજા અમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કોઈપણ જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તેરીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

૪૩) **વિશેષ ખાત્રીઓ::**—બંને પક્ષકાર સમંત થાય છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટરીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરૂરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભાં કરેલા અથવા તબદિલ કરેલા હક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૪૪) **અમલનું સ્થળ::**—આ કરારનો અમલ ત્યારે જ થયેલો ગણાશે કે જ્યારે લખી આપનારના અધિકૃત સહી કરનાર મારફત લખી આપનારે લખી આપનારના કાર્યલયમાં અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ, જે લખી આપનાર અને લખી લેનાર વચ્ચે સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવે, લખી લેનાર અને લખી આપનાર દ્વારા કરાર વિધિવત કરવામાં આવે તે પછી અથવા સાથોસાથ પેટા નોંધણીદારના કાર્યલયમાં નોંધણી કરવામાં આવે, ત્યારે આ કરાર અમલી થશે. તેથી આ કરાર વડોદરા મુકામે થયેલો ગણાશે.

૪૫) લખી લેનાર અને/અથવા લખી આપનાર આ કરાર તેમજ હસ્તાંતર ખત/ભાડાપટા લખાણ નોંધણી ધારા હેઠળ યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને લખી આપનાર તેવી કચેરી માં હાજર રહેશે અને તે કર્યાનું કબુલ કરશે.

૪૬) આ કરાર માં જણાવેલ તમામ પ્રકારના સુચનાપત્રો બજાવણી લખી લેનાર અને લખી આપનારને યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવેલ હોવાનું મનાશે જો લખી લેનાર અથવા લખી આપનારને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલ થી અને જાહેર કરાયેલ વિજાણુ ટપાલ સરનામું/ટપાલ મોકલ્યાના પ્રમાણપત્રથી તેમના નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે—

નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે—

..... ઉ.વ.આ-પુખ્ત, ધંધો-.....,
આધાર નં....., પાનં.....
રહેવાસી-.....
જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુક્ત રીતે “લખી લેનાર”

૨) **Ekaveer Life Space LLP (PAN- AAJFE8194Q)** એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુમિત જગદીશચન્દ્ર અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ-૪૧, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૧૫, ગ્રાસફીલ્ડ બંગ્લોઝ, ન્યુ અલકાપુરી,ગોત્રી સેવાસી રોડ,સેવાસી,વડોદરા. **આધાર નંબર- ૨૬૭૨ ૮૫૦૬ ૫૦૮૭.**

આ કરારકર્તા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર તે એકબીજાને મળ્યાની પહોંચવાની નોંધણીકૃત ટપાલદ્વારા જણાવવાની લખીલેનાર અને લખીઆપનારની ફરજ રહેશે, તેમાં કસુર કયેથી તમામ સંદેશા અને પત્રો ઉપરોક્ત સરનામે ટપાલ કયેથી તે લખીઆપનાર અથવા લખીલેનારને મળી ગયાનું માનવામાં આવશે.

૪૭) **સંયુક્ત લખી લેનાર:-**સંયુક્ત લખી લેનારના કિસ્સામાં જેનું નામ પહેલું અને તે/તેણીનું જે સરનામું આપેલ હોય તે સરનામે સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા તમામ સંદેશા મોકલવામાં આવશે, જે તમામ ઉદ્દેશ અને હેતુ યોગ્ય રીતે તમામ લખીલેનારને બજાવવામાં આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૪૮) **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ :-** કરારની સ્ટેમ્પડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ અને લખાઈ ફી સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૪૯) **તકરારનું નિરાકરણ:-** પક્ષકાર વચ્ચે ની કોઈ તકરાર બંને પક્ષકારોની સંમતીથી નિકાલ કરવામાં આવશે. સમભાવથી તકરારનું નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ મુજબના નિયમો, નિયંત્રણો મુજબ-સત્તા સાદર (નિર્ણય) કરવામાં આવશે.

૫૦) **લાગુ પડતાં અધિનિયમ:-**આ કરારમાંથી ઉભાં થતાં હક્ક અને અનુબંધનો ભારતના તત્સમયે અમલમાં હોય તે કાયદા મુજબ ગણવાના રહેશે અને અમલપાત્ર ગણાશે અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબંધમાં હકુમત રહેશે ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે, સાક્ષીની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે.

- ૫૧) સદરહુ તમો ને લખી આપવામાં આવતો ફ્લેટ **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** માં આવેલ હોઇને સદરહુ સોસાયટીના એસોસીએશનમાં તમો એ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે.
- ૫૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવોકે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, ડ્રાફટીંગ ફી, વિગેરે તમો એક પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે.
- ૫૩) **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** યોજના વચ્ચે કોમન એમેનીટીસ ની તમામ સુવીધાઓ સહીયારી રહેશે જેના પર તમામ સભાસદો નો સમાન અધિકાર રહેશે અને તેનો સહીયારો વાપર ઉપયોગ બંને યોજના ના સભાસદો/માલીકો/એલોટી/મેમ્બરો એ કરવાનો રહેશે અને આ યોજના માં એસોસીએશન **“DARSHANAM SPLENDORA-III OWNER ASSOCIATION** નામ થી બનાવવા નુ રહેશે અને તમામ સભ્યોએ સાથે મળી તમામ સુવીધા વિગેરેનુ સંચાલન અને વહીવટ લગત તમામ ખર્ચ **“DARSHANAM SPLENDORA-III OWNER ASSOCIATION** માંથી કરવાનો રહેશે અને તેમાં તમામ સભાસદો/ માલીકો/ એલોટી/મેમ્બર એ ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેનો મેન્ટેનન્સ માટે વખતોવખત જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે નિયમિત આપવાની રહેશે.
- ૫૪) **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** વાળી યોજના વચ્ચે કોમન એમેનીટીસ ની તમામ સુવીધાઓ સહીયારી રહેશે અને તેનો સહીયારો વાપર ઉપયોગ યોજના ના સભાસદો/ માલીકો/એલોટી/મેમ્બરો એ કરવાનો રહેશે અને યોજના ના કોઈપણ સભાસદો/માલીકો/ એલોટી/ મેમ્બરો કે એમના સમુહ એ યોજના વચ્ચે કોમન એમેનીટીસની કોઈપણ સુવીધા અલગ થી માંગી-મંગાવવી શકશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સહ સદરહું કરાર કરવામાં આવેલ છે અને આ માટે કોઈ પણ સભાસદ અથવા સભાસદો ના સમુહ તરફ થી કોઈ તકરાર,દાવો,ફરીયાદ ભવિષ્યમાં કરવાની-કરાવવાની રહેશે નહીં.
- ૫૫) પ્રમોટરે મકાનનુ બાંધકામ પુરું થાય અને સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી ૩ % વેરીએશન કેપ(variation cap) ને આધીન રહીને ભોંયતળ વીસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વીગતો રજુ કરી ને એલોટી ને ફાળવવા માં આવેલા આખરી ભોયતળ વિસ્તાર ને મંજૂરી આપવી જોઈશે પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યે થી ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કીમંતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે ભોયતળ વિસ્તાર માં નક્કી કરેલી મર્યાદા માં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવેલ હોય તોત તેવા કિસ્સા માં પ્રમોટરે વાર્ષિક @ SBI MCLR + 2 %

ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારા ના નાણા એલોટી દ્વારા આવી વધારા ની રકમ ચુકવવા માં આવેલી હોય તે તારીખ થી પિસ્તાળીસ દિવસ ની અંદર રિફંડ કરવા જોઈશે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામા આવ્યો હોય તો પ્રમોટરે ચુકવણી ના પ્લોનના ત્યાર પછી ના તબક્કા પ્રમાણે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ ની માંગણી કરવી જોઈશે આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ આ સમજુતી ના ખંડ૧(ક) માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

–: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ-માંજલપુર ની સીમમાં આવેલ બીનખેતીની જમીન જેનો ખાતા નંબર-૩૦૪ છે જેનો બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૬૬ છે જેનું ૭/૧૨ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૧-૬૭-૯૫ હે.આરે.ચો.મી. છે તથા બ્લોક /સર્વે નંબર -૪૬૭ જેનું ૭/૧૨ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૦-૮૬-૦૦ હે.આરે.ચો.મી. છે જે બંને રે.સ.નં વાળી જમીન નો ટી.પી સ્કીમ નંબર-૩૧(માંજલપુર) એફ.પી નંબર-૨૯ ફાળવવા માં આવેલ છે. જે ફા.પ્લોટ નં ૨૯ નું કુલ માપ ૧૫૨૨૩.૦૦ ચો.મી. તે જમીનમાં **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** નામની યોજના બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન અને માપ વાળી બાંધકામ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લેટ/બંગલોઝ/દુકાન નંબર	બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની એરીયા ચો.મી	પ્લોટ એરીયા ચો.મી	વરાડે પડતી વણવહેચાયેલી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જગ્યા ચો.મી

ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વ માં :-
 પશ્ચિમ માં :-
 ઉત્તર માં :-
 દક્ષિણ માં :-

–: પરીશીષ્ટ-૨ (સહીચારી સુવીધા) :–

સદરુઢુ **“DARSHANAM SPLENDORA-III ”** યોજનામાં હેઠળની સઘળી જમીન તથા પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, પાણીની ટાંકીઓ, કલબ હાઉસ, તથા તેમાં રહેલા સાધનો, ગાર્ડન, પાવર જનરેટર વિગેરે.... આ પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ સભાસદ ધારકો વચ્ચે સહીચારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સુવીધાનો કોઈપણ સભાસદ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહીં કરી શકે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો બીજા પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વડોદરા મુકામે વાંચી-વંચાવી, સમજી, વિચારી, દિલના સાવધ પણામાં, અક્કલ હોશિયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકીમાંથી આવ્યા સિવાય, ગેરરજુઆત સિવાય બીનકેફ હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં બાનાની રકમ સાક્ષીની રુબરુમાં આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનાર તમો :–

એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ:–

Ekaveer Life Space LLP એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

(સુમિત જગદીશચન્દ્ર અગ્રવાલ)

સાક્ષી

=====
=====