// બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ //
(કબજા વગરનો)

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ ની ૧૦૫૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "સુરજ–૪૮" ના રહેણાંક ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : ...... ના ....ફલોર ઉપર આવેલ રહેણાંક ફલેટ નંબર : ...... (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફલોર) ની કુલ ....ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ....ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની .... ચો.મી., વોશ એરીયા .... ચો.મી.) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા સિવાયનો બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ...,

---

<u>લખી આપનાર ::</u> <u>વેચાણ આપનાર ::</u> <u>એકતરફવાળા ::</u> <u>મુળ જમીન માલીકો::</u>	(૧) રણધીરસિંહ જેઠાજીના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે કુલદિપસિંહ રણધીરસિંહ ગોલ **PAN NO.** (૨) નગીનસિંહ ઉર્ફે નગેન્દ્રસિંહ કેસુજી **PAN NO.** (૩) રંજનબેન તે વનરાજસિંહની વિધવાના કુ.મુ. રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ **PAN NO.** (૪) મુકુંદકુમાર ઉર્ફે મુકુન્દ્રસિંહ કેસુજી **PAN NO.**

(૫) મેઘાવીબેન વનરાજસિંહના કુ.મુ.

રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

PAN NO.

(૬) રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

PAN NO.

તમામ ઉ.વ.પુખ્ત,

રહેવાસી : ગામ : વાવોલ,
તા.જી.ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " એકતરફવાળા " અગર " લખી આપનાર ' અગર "અમો અમારા અગર " જમીન માલીક' એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે)

<u>લખાવી લેનાર ::</u> <u>વેચાણ લેનાર ::</u> <u>બીજીતરફવાળા ::</u> <u>એલોટી ::</u>	નામ : PAN NO. આધાર કાર્ડ નં. ઉ.વ.આ......., ધંધો : ...., રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અગર " લખાવી લેનાર " અગર " એલોટી" અગર " તમો" તમારા એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે.)

<u>ત્રીજીતરફવાળા ::</u> <u>ડેવલપર્સ ::</u> <u>કન્ફર્મીંગ પાર્ટી ::</u> <u>પ્રમોટર ::</u>	મેસર્સ શિવ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર PAN NO. .... ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા રજી. નંબર : .... આધાર કાર્ડ નં. ઉ.વ.આ....., ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " ત્રીજીતરફવાળા " અગર " ડેવલપર્સ ", "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", "પ્રમોટર" એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે)

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર/એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા/ ડેવલપર્સ તે તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે...,

૧. ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ ની ૧૦૫૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "સુરજ–૪૮" ના રહેણાંક ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : ...... ના ....ફલોર ઉપર આવેલ રહેણાંક ફલેટ નંબર : ...... (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફલોર) ની કુલ ....ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ....ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની .... ચો.મી., વોશ એરીયા .... ચો.મી.) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત અમો લખી આપનારની સંયુકત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ કરી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ નો ૧૦૫૨ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સારૂ અમો લખી આપનારે જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરને અરજી કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/ તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર.૧૩૧/૧૬/વશી.૨૭૨૯૭થી ૨૭૩૧૦/

૨૦૧૭ તા.૧૮/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજથી બીનખેતીની મંજુરી આપેલ છે.

૩. સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક ફલેટો તથા વાણીજય દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ સદરહુ પરવાનગી આધીન અમોએ બાંધકામનું કાર્ય હાથ ધરવુ હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત અંગે પાસ થયેલ પ્લાન અનુસારનું બાંધકામ કરવા સારૂ કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓની નિયુકતી કરેલ અને જે અંગેનો એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... તા. ....ના રોજથી નોંધણી થયેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનારાઓએ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક ફલેટો તથા વાણીજય દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગર સમક્ષ પ્લાન રજુ કરતાં ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગરનાએ તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબર : .... તા. .... ના રોજથી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે અને ડેવલપમેન્ટમાં નકકી કરેલ શરતો આધીન તેમજ અમો વચ્ચે થયેલ સમજુતીઓ આધીન સદરહુ જમીન ઉપર"સુરજ–૪૮" ના નામથી રહેણાંક ફલેટો તથા વાણીજય દુકાનોનું આયોજન કરેલ છે જે પૈકી રહેણાંક ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકત અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેની શરતો અને વિગતો નીચે મુજબ છે અને જે અંગે હાલનો આ બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે અને જે મીલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે અને સદરહુ મીલકતનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.

૪. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજી. નં : .... થી

તા.................... ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, ...ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

૫. સદરહુ મીલકતમાં અમો લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈ ઈસમનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો પોષાતો આવેલ નથી આમ સદરહુ મીલકતનો તમામ પ્રકારે વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો સંપુર્ણ સત્તા અધિકાર અમો લખી આપનારને હોઈ જે હકક, અધિકારને આધીન અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં હાલનો આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધીન કરી આપેલ છે.

૬. તમો લખાવી લેનારે અમો એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસેથી સદર બ્લોક નંબર : .... ના ....ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક ફલેટ નંબર : ....ની આશરે કુલ ....સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે રૂા........................ પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમાં સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. વધુમાં મજકુર બ્લોકની નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી વગર વહેંચાયેલ જમીનની રકમ રૂા................ પુરા અમો લખી આપનાર યાને મુળ જમીન માલીકે લેવાની રહેશે. જયારે સદર ફલેટના બાંધકામની રકમ રૂા.....................પુરા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી યાને પ્રમોટરે લેવાની રહેશે.

(એ) સદર પરિયોજનામાં આવેલ એન્ટરન્સગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, કોમન લાઈન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ

પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો લખાવી લેનારનો સદર ફલેટનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૬(એ) મા જણાવવામાં આવેલ તમામ સહીતની સદર ફલેટ/મીલકતની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા...................... પુરામાં તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તમો લખાવી લેનારને તે કિંમત વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

૭. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર, મુળ જમીન માલીક તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદરહુ મીલકતની ઉપર જણાવેલ કિંમત રૂા.................... પુરાની રકમના ....% પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા................. પુરા નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનારના ખાતાનો અમો લખી આપનારાઓ તમામના કહેવાથી અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી, ડેવલોપર્સના નામે ચુકવી આપેલ છે.

ચુકવેલ રકમની વિગત ::–

રૂા................/ —	અંકે રૂપિયા ....પુરા ....બેંક, ...શાખાના ચેક નંબર : ....તા..............ના રોજથી કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપેલ છે તે.

જયારે સદર મીલકતની બાકી રહેતી રકમ રૂા.................. પુરા તમો લખાવી લેનારે નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી .... માસ સુધીમાં અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવવા

સંમત થયેલા છો. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

ક્રમ	વિગત	ટકાવારી
(એ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના બીજા ૩૦% પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨(બે) દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(બી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(સી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(ડી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(ઈ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(એફ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(જી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	

(એચ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતની બાકીની ૦૫% પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં ભોગવટા/વપરાશ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાઓ તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ સાથે મળી તમો લખાવી લેનારને સદર ફલેટનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર ફલેટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૮. સદરહુ ફલેટની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વીસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર ફલેટના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૯. સદરહુ ફલેટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર ધ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૦. સદરહુ ફલેટની ઉપર શરત નં. ૭ (એ) થી (એચ) મા જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો લખાવી લેનાર ૦૩(ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨% ના સાદા વ્યાજ લેખે વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા અમો લખી આપનાર, મુળ જમીન માલીકો તમો લખાવી લેનારની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે

અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી નોટીસ તમો લખાવી લેનારના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી "લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો લખાવી લેનાર આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહીમતાં કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

૧૧. પરંતુ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ ફલેટની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમયમર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમા આપીશું.

૧૨. તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને આથી જણાવો છો કે તમો લખાવી લેનારના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણા સામે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદર બાનાખતમા સહીમતાં કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૧૩. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે સદર બાનાખતના પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનું આપણે ત્રણેય તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી " **Time is essence for the Promoter as well as the Allottee"**.

૧૪. એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેકટની .... ચો.મીટર જમીન માટે છે અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા એફ.એસ.આઈ./ ટી.ડી.આર. વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રિમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ.(જીડીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધારાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે સુચિત તેના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર ધ્વારા સદર બાંધકામ ફલેટ/યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને ફલેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક(પ્રોમોટર) ધ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફકત પ્રયોજક(પ્રોમોટર) ની જ છે.

૧૫. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોએ સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધિશ ધ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે તમો લખાવી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે

તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ વધારાની રકમ કે જે તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષીક ૮% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે આપવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ મા જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૧૬. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોએ તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખતવાળા ફલેટનો કબજો તા..................સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા ફલેટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર ફલેટનો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર ફલેટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન ધ્વારા અગર મૌખીક કે લેખીતમાં અમો પ્રમોટરે તમો લખાવી લેનારને ૦૭(સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો લખાવી લેનારે ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર ફલેટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસેથી સદર મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનાર જો સદર નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર ફલેટનો કબજો અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૧૭. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર ફલેટનો કબજો ઉપર શરત નં. (૧૫) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો લખાવી લેનારને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર ફલેટનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર ધ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર ફલેટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા અમો લખી આપનાર, જમીન માલીક સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય ફલેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૧૮. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકો અને લખાવી લેનારને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણા ત્રણેયતરફવાળાઓને માન્ય રહેશે.

૧૯. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ સદર ફલેટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપ્યા બાદ ૦૫(પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનારને સદર ફલેટમાં કે ફલેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના ધ્યાનમા તમો લખાવી લેનાર લાવો ત્યારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર

કરવાનું શકય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટી પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીની કોઈજ જવાબદારી ન હોય કે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટી તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહીં અથવા તમો લખાવી લેનાર મેળવવા હકકદાર રહેશો નહીં.

૨૦. તમો લખાવી લેનારે સદર ફલેટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે કરવો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૧. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ ત્રણેય પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના ધ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૨. અમો એકતરફવાળ, મુળ જમીન માલીકોએ અમારા મુખત્યારને તા............. ના રોજ રજી. નં............ થી નોંધાવી કરી આપેલ મુખત્યારનામાની રૂઈએ મળેલ સત્તા અને અધિકારથી અમો મુખત્યારે મજકુર બાનાખતમા મજકુર જમીનના મુળ જમીન માલીકો વતી સહીમતાં કરેલ છે. તેમજ મજકુર

મુખત્યારનામાનો અમલ હાલ ચાલુ છે. જે અમો મુખત્યાર આથી કબુલ કરીએ છીએ.

૨૩. તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર મીલકતના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ. તેમજ સદર યોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાદયેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર યોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા, દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી. સદર યોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના–કરજવાળી છે. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર ફલેટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

૨૪. સદરહુ "સુરજ–૪૮" એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે અને તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદર સર્વીસ સોસાયટી કે એજન્સીમા ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ કરારની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વીસ સોસાયટી કે એજન્સીના તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનારા આ બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૨૫. સદરહુ બાનાખતની રૂઈએ સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતા અગાઉ તમો લખાવી લેનારા કોઈપણ બેંક કે નાણાંકીય સંસ્થામાંથી લોન મેળવવાની કાર્યવાહી કરવા હકદાર રહેશો.

૨૬. સદર બ્લોકમાં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે તે પાર્કીંગમાં તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય ફલેટ ધારકોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે અને સદર બ્લોકમાં રહેનાર વ્યકિતએ અન્ય કોઈ બ્લોકમાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરી તેવા બ્લોકના ફલેટ ધારકોને પાર્કીંગમાં અટચણ–અવરોધ ઉભા થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં. તેમજ સદરહુ બ્લોકના ધાબાનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય ફલેટ ધારકોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે જેમાં કોઈનો વ્યકિતગત હકક રહેશે નહીં.

૨૭. સદરહુ મીલકતનો બાનાખતનો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, તમામ ખર્ચ તથા ગુજરાત સરકારના વેલ્યુએશન કાયદા મુજબ જે કંઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય તેનો તમામ ખર્ચ તથા તમામ લીગલ ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સ પેટે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ, નિયમીત મેઈન્ટેનન્સની રકમ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીમાં ભરેલ રકમ, લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબ તમો લખાવી લેનારે અલગથી જમા કરાવવાના રહેશે.

૨૮. વધુમાં લખાવી લેનારને સદર મીલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

૨૯. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મીલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો

તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મીલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૩૦. આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૧. આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે. બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૨. સદરહુ મીલકતનો કબજો, ભોગવટો સદરહુ મીલકતના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્થળ ઉપર સોંપવાનો રહેશે અને હાલના આ બાનાખતના કરારથી તમો લખાવી લેનારને કબજો, ભોગવટો સોંપવામાં આવેલો નથી.

// પરિશિષ્ટ //

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ ની ૧૦૫૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "સુરજ–૪૮" ના રહેણાંક ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : ...... ના ....ફલોર ઉપર આવેલ રહેણાંક ફલેટ નંબર : ...... (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફલોર) ની કુલ ....ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ....ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની .... ચો.મી., વોશ એરીયા .... ચો.મી.) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત ..,

વેચાણવાળી મીલકતના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે ::

પશ્ચિમે ::

ઉત્તરે ::

દક્ષિણે ::

ઉપર મુજબની મીલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આપણે ત્રણેય તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ

દબાણ કે શેહ–શરમમાં આવ્યા સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે તમામ તરફવાળાઓને તથા આપણા તમામના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે જે બદલ નીચે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીઓ કરેલ છે તે સહી.

આજરોજ તા. મી માહે માર્ચ સને–૨૦૧૯ ના દિને ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

અત્રે.....................મતુ અત્રે.....................શાખ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર ::

વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક ::

સાક્ષીઓ ::

.... ૧............................

(૧) રણધીરસિંહ જેઠાજીના પાવર
ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે
કુલદિપસિંહ રણધીરસિંહ ગોલ

.... ૨............................

(૨) નગીનસિંહ ઉર્ફે નગેન્દ્રસિંહ કેસુજી

....

(૩) રંજનબેન તે વનરાજસિંહની વિધવાના
કુ.મુ. રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

....

(૪) મુકુંદકુમાર ઉર્ફે મુકુન્દ્રસિંહ કેસુજી

....

(૫) મેઘાવીબેન વનરાજસિંહના કુ.મુ.
રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

....

(૬) રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ ::

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/પ્રમોટર ::

....

(મેસર્સ શિવ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો વતી વ.ક.ભાગીદાર
.................)

Shop

// બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ //
(કબજા વગરનો)

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ ની ૧૦૫૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "સુરજ–૪૮" ના રહેણાંક ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : ...... ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : ...... (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફલોર) ની કુલ ....ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ....ચો.મી. કારપેટ) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર દુકાનના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. જમીન તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા સિવાયનો બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ...,

---

<u>લખી આપનાર ::</u>
<u>વેચાણ આપનાર ::</u>
<u>એકતરફવાળા ::</u>
<u>મુળ જમીન માલીકો::</u>

(૧) રણધીરસિંહ જેઠાજીના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે
કુલદિપસિંહ રણધીરસિંહ ગોલ
PAN NO.

(૨) નગીનસિંહ ઉર્ફે નગેન્દ્રસિંહ કેસુજી
PAN NO.

(૩) રંજનબેન તે વનરાજસિંહની વિધવાના
કુ.મુ. રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ
PAN NO.

(૪) મુકુંદકુમાર ઉર્ફે મુકુન્દ્રસિંહ કેસુજી
PAN NO.

(૫) મેઘાવીબેન વનરાજસિંહના કુ.મુ.

રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

PAN NO.

(૬) રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

PAN NO.

તમામ ઉ.વ.પુખ્ત,

રહેવાસી : ગામ : વાવોલ,
તા.જી.ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " એકતરફવાળા " અગર " લખી આપનાર ' અગર "અમો અમારા અગર " જમીન માલીક' એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે)

લખાવી લેનાર ::
વેચાણ લેનાર ::
બીજીતરફવાળા ::
એલોટી ::

નામ :

PAN NO.

આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ......., ધંધો : ....,

રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અગર " લખાવી લેનાર " અગર " એલોટી" અગર " તમો" તમારા એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે.)

ત્રીજીતરફવાળા ::
ડેવલપર્સ ::
કન્ફર્મીંગ પાર્ટી ::
પ્રમોટર ::

મેસર્સ શિવ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

PAN NO. ....

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા રજી. નંબર :

....

....

આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ....., ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " ત્રીજીતરફવાળા " અગર " ડેવલપર્સ ", "કન્ફર્મીગ પાર્ટી", "પ્રમોટર" એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે)

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર/એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા/ ડેવલપર્સ તે તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે...,

૧. ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ ની ૧૦૫૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "સુરજ–૪૮" ના રહેણાંક ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : ...... ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : ...... (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફલોર) ની કુલ ....ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ....ચો.મી. કારપેટ) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર દુકાનના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. જમીન તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત અમો લખી આપનારની સંયુકત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ કરી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬ નો ૧૦૫૨ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સારૂ અમો લખી આપનારે જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરને અરજી કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/ તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર.૧૩૧/૧૬/વશી.૨૭૨૯૭થી ૨૭૩૧૦/ ૨૦૧૭ તા.૧૮/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજથી બીનખેતીની મંજુરી આપેલ છે.

૩. સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક ફલેટો તથા વાણીજય દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ સદરહુ પરવાનગી આધીન અમોએ બાંધકામનું કાર્ય હાથ ધરવુ હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત અંગે પાસ થયેલ પ્લાન અનુસારનું બાંધકામ કરવા સારૂ કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓની નિયુકતી કરેલ અને જે અંગેનો એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... તા. ....ના રોજથી નોંધણી થયેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનારાઓએ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક ફલેટ તથા વાણીજય દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગર સમક્ષ પ્લાન રજુ કરતાં ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગરનાએ તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબર : .... તા. .... ના રોજથી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે અને ડેવલપમેન્ટમાં નકકી કરેલ શરતો આધીન તેમજ અમો વચ્ચે થયેલ સમજુતીઓ આધીન સદરહુ જમીન ઉપર"સુરજ–૪૮" ના નામથી રહેણાંક ફલેટો તથા વાણીજય દુકાનોનું આયોજન કરેલ છે જે પૈકી દુકાન/ઓફીસ નંબર : .... વાળી મીલકત અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેની શરતો અને વિગતો નીચે મુજબ છે અને જે અંગે હાલનો આ બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે અને જે મીલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે અને સદરહુ મીલકતનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.

૪. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજી. નં : .... થી તા.................... ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી

નિયમનકારી સત્તા મંડળ, ...ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

૫. સદરહુ મીલકતમાં અમો લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈ ઈસમનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો પોષાતો આવેલ નથી આમ સદરહુ મીલકતનો તમામ પ્રકારે વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો સંપુર્ણ સત્તા અધિકાર અમો લખી આપનારને હોઈ જે હકક, અધિકારને આધીન અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં હાલનો આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધીન કરી આપેલ છે.

૬. તમો લખાવી લેનારે અમો એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસેથી સદર બ્લોક નંબર : .... ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : ....ની આશરે કુલ ....સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર દુકાનના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે રૂા........................ પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમાં સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. વધુમાં મજકુર બ્લોકની નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી વગર વહેંચાયેલ જમીનની રકમ રૂા................ પુરા અમો લખી આપનાર યાને મુળ જમીન માલીકે લેવાની રહેશે. જયારે સદર દુકાનના બાંધકામની રકમ રૂા................... પુરા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી યાને પ્રમોટરે લેવાની રહેશે.

(એ) સદર પરિયોજનામાં આવેલ એન્ટરન્સગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, કોમન લાઈન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી

કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો લખાવી લેનારનો સદર દુકાન/ઓફીસનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય યુનિટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૬(એ) મા જણાવવામાં આવેલ તમામ સહીતની સદર દુકાન/મીલકતની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા..................... પુરામાં તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તમો લખાવી લેનારને તે કિંમત વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

૭. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર, મુળ જમીન માલીક તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદરહુ મીલકતની ઉપર જણાવેલ કિંમત રૂા..................... પુરાની રકમના ....% પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા................. પુરા નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનારના ખાતાનો અમો લખી આપનારાઓ તમામના કહેવાથી અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી, ડેવલોપર્સના નામે ચુકવી આપેલ છે.

ચુકવેલ રકમની વિગત ::–

રૂા............../ –	અંકે રૂપિયા ....પુરા ....બેંક, ...શાખાના ચેક નંબર : ....તા..............ના રોજથી કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપેલ છે તે.

જયારે સદર મીલકતની બાકી રહેતી રકમ રૂા.................. પુરા તમો લખાવી લેનારે નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી .... માસ સુધીમાં અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવવા સંમત થયેલા છો. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

ક્રમ	વિગત	ટકાવારી

(એ)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના બીજા ૩૦% પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨(બે) દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(બી)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(સી)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ સદર દુકાન અથવા તેના બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(ડી)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ સદર દુકાન અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(ઈ)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(એફ)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(જી)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
(એચ)	સદર દુકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતની બાકીની ૦૫% પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં ભોગવટા/વપરાશ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર

	આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટી સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાઓ તથા અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીએ સાથે મળી તમો લખાવી લેનારને સદર દુકાન/ઓફીસનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર દુકાન/ઓફીસનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૮. સદરહુ ઓફીસ/દુકાનની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વીસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર દુકાનના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૯. સદરહુ ઓફીસ/દુકાનની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર ધ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૦. સદરહુ ઓફીસ/દુકાનની ઉપર શરત નં. ૭ (એ) થી (એચ) મા જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો લખાવી લેનાર ૦૩(ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨% ના સાદા વ્યાજ લેખે વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટી તથા અમો લખી આપનાર, મુળ જમીન માલીકો તમો લખાવી લેનારની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો કન્ફર્મીગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખત

યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી નોટીસ તમો લખાવી લેનારના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી "લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો લખાવી લેનાર આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહીમતાં કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

૧૧. પરંતુ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ ઓફીસ/દુકાનની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમયમર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર ઓફીસ/દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમા આપીશું.

૧૨. તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને આથી જણાવો છો કે તમો લખાવી લેનારના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણા સામે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદર બાનાખતમા સહીમતાં કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૧૩. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે સદર બાનાખતના પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનું આપણે ત્રણેય તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી " **Time is essence for the Promoter as well as the Allottee".**

૧૪. એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેકટની .... ચો.મીટર જમીન માટે છે અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા એફ.એસ.આઈ./ ટી.ડી.આર. વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રિમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. (જીડીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધારાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે સુચિત તેના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર ધ્વારા સદર બાંધકામ દુકાન/યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને દુકાનનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક(પ્રોમોટર) ધ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફકત પ્રયોજક(પ્રોમોટર) ની જ છે.

૧૫. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોએ સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધિશ

તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ વધારાની રકમ કે જે તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષીક ૮% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે આપવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ મા જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૧૬. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોએ તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખતવાળા ઓફીસ/દુકાનનો કબજો તા.................સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા ઓફીસ/દુકાનના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર દુકાનનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન ધ્વારા અગર મૌખીક કે લેખીતમાં અમો પ્રમોટરે તમો લખાવી લેનારને ૦૭(સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો લખાવી લેનારે ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર દુકાનની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસેથી સદર મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનાર જો સદર નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર દુકાનનો કબજો અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૧૭. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર દુકાનનો કબજો ઉપર શરત નં. (૧૫) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો લખાવી લેનારને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર દુકાનનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર ધ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર દુકાનનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા અમો લખી આપનાર, જમીન માલીક સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય દુકાનનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૧૮. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકો અને લખાવી લેનારને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણા ત્રણેયતરફવાળાઓને માન્ય રહેશે.

૧૯. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ સદર દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપ્યા બાદ ૦૫(પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનારને સદર દુકાનમાં કે દુકાન જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના ધ્યાનમા તમો લખાવી લેનાર લાવો ત્યારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર

કરવાનું શકય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીની કોઈજ જવાબદારી ન હોય કે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહીં અથવા તમો લખાવી લેનાર મેળવવા હકકદાર રહેશો નહીં.

૨૦. તમો લખાવી લેનારે સદર દુકાનનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ વાણીજય હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે કરવો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૧. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ ત્રણેય પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના ધ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૨. અમો એકતરફવાળ, મુળ જમીન માલીકોએ અમારા મુખત્યારને તા............. ના રોજ રજી. નં............ થી નોંધાવી કરી આપેલ મુખત્યારનામાની રૂઈએ મળેલ સત્તા અને અધિકારથી અમો મુખત્યારે મજકુર બાનાખતમા મજકુર જમીનના મુળ જમીન માલીકો વતી સહીમતાં કરેલ છે. તેમજ મજકુર

મુખત્યારનામાનો અમલ હાલ ચાલુ છે. જે અમો મુખત્યાર આથી કબુલ કરીએ છીએ.

૨૩. તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર મીલકતના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ. તેમજ સદર યોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાદયેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર યોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા, દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી. સદર યોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના–કરજવાળી છે. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર દુકાન વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

૨૪. સદરહુ "સુરજ–૪૮" એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે અને તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદર સર્વીસ સોસાયટી કે એજન્સીમા ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ કરારની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વીસ સોસાયટી કે એજન્સીના તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનારા આ બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૨૫. સદરહુ બાનાખતની રૂઈએ સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતા અગાઉ તમો લખાવી લેનારા કોઈપણ બેંક કે નાણાંકીય સંસ્થામાંથી લોન મેળવવાની કાર્યવાહી કરવા હકદાર રહેશો.

૨૬. સદરહુ મીલકતનો બાનાખતનો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, તમામ ખર્ચ તથા ગુજરાત સરકારના વેલ્યુએશન કાયદા મુજબ જે કંઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય તેનો તમામ ખર્ચ તથા તમામ લીગલ ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સ પેટે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ, નિયમીત મેઈન્ટેનન્સની રકમ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીમાં ભરેલ રકમ, લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબ તમો લખાવી લેનારે અલગથી જમા કરાવવાના રહેશે.

૨૭. વધુમાં લખાવી લેનારને સદર મીલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

૨૮. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મીલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મીલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૯. આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા

પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૦. આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે. બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. સદરહુ યોજનામાં તમો લખાવી લેનારાએ બુકીંગ કરાવેલ દુકાન સિવાયના અન્ય ફલેટ કે દુકાન ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય તમો લખાવી લેનારાએ કરવુ કરાવવાનું નથી. તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિ ચીજ વસ્તુઓ રાખવા, રખાવવાની નથી તેમજ તમો લખાવી લેનારાને ફાળવેલ યુનિટમાં તમો લખાવી લેનારાએ અસામાજીક પ્રવૃતિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી. તેમજ સદર દુકાનની આગળ આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ દુકાન હોલ્ડરે કરવુ કરાવવાનું નથી. તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો દુકાન હોલ્ડર કસુર કરો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તેઓની અંગત રહેશે.

૩૨. સદર મીલકતમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યાઓ હરહંમેશ સહીયારા ઉપયોગની ગણાશે. તેમાં દુકાનના સભાસદોને અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે તમો લખાવી લેનારે

FOR, SHIV INFRA
PARTNER

તથા તમારા ત્યાં આવનાર ગ્રાહક/વ્યકિતઓએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઈમારતના ધાબાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હકક કે માલીકી હકક તમો લખાવી લેનારનો રહેશે નહીં અને તમો લખાવી લેનાર તમોને આપેલ દુકાનની આગળ અન્ય દુકાન હોલ્ડરો કે અવર–જવર કરતી વ્યકિતઓને કોઈપણ રીતે અડચણ કે અંતરાય થાય તેવી કોઈ ચીજ–વસ્તુઓ મુકવાની નથી કે તમો લખાવી લેનારે તેવુ કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ–પાકુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં.

૩૩. સદરહુ બ્લોકમાં આવેલ દુકાનોની આગળ તથા આજુબાજુ આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ મજકુર દુકાનવાળા તમામ સભ્યો તથા તેમના ગ્રાહકો ફકત વાહનોની પાર્કીંગ માટે વાપરવાની રહેશે. તેમજ સદર દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ દુકાનના માલીકોએ કે તેમના થકી કોઈએ કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ અગર પતરાના શેડ સહીતનું બાંધકામ કરવું કરાવવાનું નથી કે સદર આગળ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો લખાવી લેનારાએ કોઈપણ પ્રકારની ચીજ વસ્તુઓ કે માલસામાન મુકી દબાણ કરવું કરાવવાનું નથી. પરંતુ મજકુર માર્જીનની જગ્યા હર હંમેશ માટે તમામ દુકાનના માલીકોએ ખુલ્લી રાખી કોઈને કોઈપણ પ્રકારની અડચણ, અવરોધ કે મુશ્કેલી ન થાય તે રીતે વાપરવાની રહેશે. તેવું આથી તમો લખાવી લેનારા મજકુર દસ્તાવેજમાં સહીમતાં કરી કબુલ કરો છો.

૩૪. સદરહુ મીલકતનો કબજો, ભોગવટો સદરહુ મીલકતના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્થળ ઉપર સોંપવાનો રહેશે અને હાલના આ બાનાખતના કરારથી તમો લખાવી લેનારને કબજો, ભોગવટો સોંપવામાં આવેલો નથી.

// પરિશિષ્ટ //

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૩૭૯/૨ ની ૧૬૧૯ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ

નંબર : ૧૬ ની ૧૦૫૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "સુરજ–૪૮" ના રહેણાંક ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : ...... ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : ...... (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફલોર) ની કુલ ....ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ....ચો.મી. કારપેટ) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર દુકાનના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે ....ચો.મી. જમીન તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત ..,

વેચાણવાળી મીલકતના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે ::

પશ્ચિમે ::

ઉત્તરે ::

દક્ષિણે ::

ઉપર મુજબની મીલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આપણે ત્રણેય તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ કે શેહ–શરમમાં આવ્યા સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે તમામ તરફવાળાઓને તથા આપણા તમામના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે જે બદલ નીચે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીઓ કરેલ છે તે સહી.

આજરોજ તા. મી માહે માર્ચ સને–૨૦૧૯ ના દિને ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

અત્રે......................મતુ અત્રે......................શાખ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર ::

વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક :: સાક્ષીઓ ::

.... ૧............................

(૧) રણધીરસિંહ જેઠાજીના પાવર
ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે
કુલદિપસિંહ રણધીરસિંહ ગોલ

.... ૨............................

(૨) નગીનસિંહ ઉર્ફે નગેન્દ્રસિંહ કેસુજી

....

(૩) રંજનબેન તે વનરાજસિંહની વિધવાના
કુ.મુ. રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

....

(૪) મુકુંદકુમાર ઉર્ફે મુકુન્દ્રસિંહ કેસુજી

....

(૫) મેઘાવીબેન વનરાજસિંહના કુ.મુ.
રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

....

(૬) રવિન્દ્રસિંહ વનરાજસિંહ

ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ ::
કન્ફર્મીગ પાર્ટી/પ્રમોટર ::

....

(મેસર્સ શિવ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો વતી વ.ક.ભાગીદાર
.................)