:: બાનાખતનો કરાર ::
(કબજા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૩૧૪ ના* **બ્લોક નં.૨૬૧ (જુનો સર્વે નં.૨૦૧/૨),** *આકાર રૂા.૩.૧૫ પૈસા વાળી આશરે ૭૪૧૬ ચો.મીટર પૈકી ૩૭૩૦ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૫ (કુડાસણ-રાંદેસણ-ધોળાકુવા-ઈન્દ્રોડા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૬૯ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૨૪૨૫ ચો.મીટર** *તથા ખાતા નં.૧૩૧૨ ના* **બ્લોક નં.૨૬૨ (જુનો સર્વે નં.૨૦૨),** *આકાર રૂા.૧.૩૦ પૈસા વાળી આશરે ૫૫૯૬ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૫ (કુડાસણ-રાંદેસણ-ધોળાકુવા-ઈન્દ્રોડા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૦ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૩૬૩૭ ચો.મીટર** *બંને મળી* **કુલ ૬૦૬૨ ચો.મીટર** *રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** *નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી* **બ્લોક નં.**__ *માં* _____ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* _________ **મજલે**) *આવેલ* **ફ્લેટ નં.**____ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _____ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _____**ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો*___**ચો.મીટર** *મળી કુલ* ________ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* _______*ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કતનો વેચાણ કરવા અંગેનો* **કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.**

એકતરફવાળા
લખી આપનાર ::

"રૂદ્ર કોર્પોરેશન" *નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : એફ.પી.નં.૧૭૦, ટી.પી. સ્કીમ નં.૫, મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,*

૧. **તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૨૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – યુનિટ નં.૧, પ્લોટ નં.૧૬૬, સેક્ટર નં.૨૯, ગાંધીનગરના,*

૨. **હિરેન બળવંતભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૩૦, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ૪૪૯, પરબડી વાસ, નવા વાડજ, અમદાવાદના,*

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા", "લખી આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર ::

*શ્રી*______________________________*ઉં.આ.વ.*
_____ *ધંધો* - _________, *રહેવાસી* – _____

____

____

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા", "લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,

એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ**ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૩૧૪ ના **બ્લોક નં.૨૬૧ (જુનો સર્વે નં.૨૦૧/૨),** આકાર રૂા.૩.૧૫ પૈસા વાળી આશરે ૭૪૧૬ ચો.મીટર પૈકી ૩૭૩૦ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૫ (કુડાસણ-રાંદેસણ-ધોળાકુવા-ઈન્દ્રોડા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૬૯ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૨૪૨૫ ચો.મીટર** તથા ખાતા નં.૧૩૧૨ ના **બ્લોક નં.૨૬૨ (જુનો સર્વે નં.૨૦૨),** આકાર રૂા.૧.૩૦ પૈસા વાળી આશરે ૫૫૯૬ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૫ (કુડાસણ-રાંદેસણ-ધોળાકુવા-ઈન્દ્રોડા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૦ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૩૬૩૭ ચો.મીટર** બંને મળી **કુલ ૬૦૬૨ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** નામથી ઓળખાય છે. સદર સ્કીમવાળી સમગ્ર મિલ્કત અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરીને તેનું વેચાણ કરવાનો અમો એકતરફવાળાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે ફ્લેટસ્ તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે શોપસ્નું બાંધકામ કરવાનું છે. સદર પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવા અંગેની અરજી રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ કરેલ છે. જેની રીસીપ્ટ નં.પીઆર/ગાંધીનગર/ગાંધીનગર/ગાંધીનગર ટીપીઓ/૧૭૦૮૦૫/૦૦૧૧૦૫ છે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ બ્લોક નં.૨૬૧ વાળી જમીન વિષ્ણુભાઈ અંબાલાલ પટેલ પાસેથી તા.૩૧/૦૫/૨૦૧૭ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૫૪૯ થી ખરીદેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ બ્લોક/સર્વે નંબરના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ્માં કબજેદારના કોલમમાં તા.૦૫/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૦૧૧ થી એકતરફવાળાએ "રૂદ્ર કોર્પોરેશન" નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ દાખલ કરી સદર નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૩/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. તેવી જ રીતે એકતરફવાળાએ સદરહુ બ્લોક નં.૨૬૨ વાળી જમીન વિષ્ણુભાઈ અંબાલાલ પટેલ પાસેથી તા.૩૦/૦૩/૨૦૧૭ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૦૫૪ થી ખરીદેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ બ્લોક/સર્વે નંબરના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ્માં કબજેદારના કોલમમાં તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૯૯૧૩ થી એકતરફવાળાએ "રૂદ્ર કોર્પોરેશન" નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ દાખલ કરી સદર નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૭/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

દરમ્યાનમાં સદરહુ જમીનના અગાઉના માલિકે સદરહુ બ્લોક નં.૨૬૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૬૯ ની આશરે ૨૪૨૫ ચો.મીટર જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૯૯/૧૫/વશી.૩૯૫૮ થી ૩૯૭૨/૨૦૧૭, તા.૦૪/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્ ઓફ રાઈટસ્માં એન્ટ્રી નં.૯૮૨૪ થી તા.૦૭/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૦૫/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. તેવી જ રીતે સદરહુ બ્લોક નં.૨૬૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૦ ની આશરે ૩૬૩૭ ચો.મીટર જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૦૧/૧૫/વશી.૩૯૭૩ થી ૩૯૮૭/૨૦૧૭, તારીખ : ૦૪/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીનો

ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્ ઓફ રાઈટસ્માં એન્ટ્રી નં.૯૮૨૫ થી તા.૦૭/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૦૫/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની **કુલ ૬૦૬૨ ચો.મીટર** જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા ગુડાના મે.જુનીયર નગર નિયોજક સાહેબે તેમના હુકમ નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/૩૯/૦૪/૨૦૧૭/ ૮૦૯૭/૨૦૧૭, તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરી બ્લોક/સર્વે નં.૨૬૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૦ ની ૩૬૩૭ ચો.મીટર જમીનની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની **૬૦૬૨ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ને ડેવલપ કરી તેમાં ગુડાએ મંજુર કરેલા પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની શરતોને આધિન સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્નું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના કોન્ટ્રાકટર મારફતે હાલના, પ્રવર્તમાન કાયદા અને રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન પ્રમાણે કરવાનું/કરાવવાનું છે.

એ રીતે સદરહુ સ્કીમની કુલ **૬૦૬૨ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** એ નામથી ઓળખવામાં આવે છે તે પૈકી **બ્લોક નં.**___ માં ______ **મજલે** (ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર __________ **મજલે**) આવેલ **ફ્લેટ નં.**_____ કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે _____ **ચો.મીટર** કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા _____**ચો.મીટર**, બાલ્કની/વરંડો ______**ચો.મીટર** મળી કુલ ______ **ચો.મીટર**ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર __________ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત કે જેનું

વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલ્કત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર કે સદર યુનિટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાએ અગાઉ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરી બુકીંગ કરાવેલ છે. સદર બુકીંગની શરતો બીજીતરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે.

બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળા પાસેથી **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** *નામની સ્કીમના* **બ્લોક નં.**___ *માં* ______ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* _________ **મજલે**) *આવેલ* **ફ્લેટ નં.**_____ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* ____ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _**ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો* ________**ચો.મીટર** *મળી કુલ* ______ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વચાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* _______*ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત* **રૂા.**___________/- **(અંકે રૂપિયા __________________________પુરા)** *ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થાય છે અને એકતરફવાળા તે મુજબનું યુનિટ, તે મુજબની ઉચ્ચક કિંમતે બીજીતરફવાળાને વેચવા સંમત થાય છે, ઉક્ત કિંમતમાં મજીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થાય છે જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે તે બાના તથા અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ લઈ બીજીતરફવાળાને નીચેની શરતોને આધિન આ કબજા વગરનું બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ કબુલ કરીએ છીએ.*

<u>બાના તથા અવેજની વિગતો</u>

ક્રમ	બેન્કનું નામ, શાખા	ચેક/ડી.ડી. નંબર	તારીખ	રકમ (રૂપિયામાં)

	કુલ રૂા.

જ્યારે બાકી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ બાંધકામના સ્ટેજ પ્રમાણે એકતરફવાળાને સમયસર વિના વિલંબે ચુકવી આપવાની રહેશે, જેને બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવવાની વિગતો

૧. કુલ રકમના ૪૫ % સુધીની રકમ પ્લીન્થ લેવલ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૨. કુલ રકમના ૭૦ % સુધીની રકમ સ્લેબ લેવલ કામ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૩. કુલ રકમના ૭૫ % સુધીની રકમ અંદરની દિવાલોનું કામ થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૪. કુલ રકમના ૮૫ % સુધીની રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૫. કુલ રકમના ૯૫ % સુધીની રકમ લીફ્ટ વિગેરે લગાવ્યા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૬. કુલ રકમના ૧૦૦ % સુધીની રકમ સદર યુનિટના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાના રહેશે તે.

રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા.

વધુમાં સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ વિગતો અને શરતો સંજોગોને આધિન ફેરફારને પાત્ર છે જે બીજીતરફવાળા/એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

બાનાખતના કરારની શરતો

૧.. આ બાનાખતના કરારની મુદત ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણેનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીની નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મુદતમાં એકતરફવાળાને સદરહુ યુનિટની નક્કી કરેલ બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે ચુકતે હિસાબે આપવાની રહેશે. સદરહુ શરત એ આ બાનાખતની મુખ્ય શરત ગણાશે, જેનું બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

આમછતાં કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ રકમ ઉપર જણાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં બીજીતરફવાળા-એલોટી કસુર કરે યા તેવી રકમ

એકતરફવાળાને ના ચુકવી શકે અને/અથવા તેવી રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસૂર કરે યા વાંકુ બોલે તો એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસે તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હક્કને બાધ ન આવે તે રીતે બીજીતરફવાળા અને/અથવા તેમના મુખત્યારની સહીથી આ બાનાખત મે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા એકતરફવાળા હક્કદાર છે, અને તેવા સંજોગોમાં બાનાખત રદ થયા તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસ પુરા થયે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી નુકશાન વળતરની રકમ, અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. જે બીજીતરફવાળા આથી આ બાનાખતના કરારમાં સહીમત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખે છે.

૨.. *સદરહુ બાનાખતના કરારથી સદરહુ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ ગણવાનો નથી. પરંતુ સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.*

૩.. *બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને મજકુર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ આ બાનાખતમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજની તમામ રકમ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ એકતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાના ખર્ચે બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી સોંપવાનો રહેશે.*

૪.. *એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો _______ માસ- વર્ષ _______ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. તેમજ બાંધકામ પુર્ણ થયા અંગેનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળાએ બનતી ત્વરાએ મેળવી લેવાનું રહેશે. પરંતુ જો સંજોગોવશાત્ સદર મુદતમાં સમગ્ર મિલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાની મુદત આપોઆપ વધારેલી ગણાશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.*

૫.. **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** *નામની સ્કીમમાં બ્લોક નં. . . . ના ઉપરના ભાગે આવેલ કોમન ધાબામાં બીજીતરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી*

હક્ક રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમમાં અન્ય સહમાલિકો સાથે મળી કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરી શકશે.

૬.. વધુમાં સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટોની કુલ **૬૦૬૨ ચો.મીટર** બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માં બીજીતરફવાળાનો વચાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે. સદર મિલ્કતના બિલ્ટઅપ એરીયાના પ્રમાણમાં જમીનનો વણ વહેંચાયેલ હક્ક એફ.એસ.આઈ.ના વખતોવખતના ફેરફારને આધિન રહેશે. સદર **૬૦૬૨ ચો.મીટર**ની જમીન ઉપર કરવામાં આવનાર બાંધકામમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. સરકારશ્રીના નીતિનિયમો મુજબ મળવાપાત્ર થાય કે ભવિષ્યમાં મળે તો તે એફ.એસ.આઈ. ના હક્ક સદર સ્કીમના તમામ એલોટીસ્‌ના સંયુક્ત રહેશે. તેમજ આવા વધારાના મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. માં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.

૭.. એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર સ્કીમની ઈમારતમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી એકતરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

૮.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહુ ફ્લેટની બાલ્કની કવર કરી શકશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં. તેમજ સદર સ્કીમની ઈમારતોમાં થયેલ ફેબ્રીકેશન તથા કલરકામને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કરવાનું નથી કે

ઈમારતની બહારની સાઈડે કોઈ શેડ (વેધરશેડ) બનાવવાનો નથી. આ તમામ બાબતોનું બીજીતરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૯.. સદરહુ પરિયોજનામાં આવેલ કોમન બેઝમેન્ટ, પેસેજ, હોલોપ્લીન્થમાં આવેલ જગ્યા, કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, સીડી, લીફ્ટ, મેઈન ગેટ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી. રોડ સહિતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે તેવી તમામ કોમન સુવિધાઓમાં બીજીતરફવાળા-એલોટીનો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે.

૧૦.. સદરહુ યુનિટના ફાળે પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા એકતરફવાળાએ ભરેલ છે પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ સદર યુનિટના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા, ઈલેક્ટ્રીક બીલ તથા ફાળે પડતો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે.

૧૧.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાનો થતો વધારાનો ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતોવખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળા-એલોટીએ એકતરફવાળા-પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨.. સદરહુ બાનાખતવાળા યુનિટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સરકારી રેકર્ડમાં તથા કુડાસણ ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે. ઉપરાંત સદર યુનિટના વેચાણ ઉપર ભારત સરકારના નિયમોનુસાર ભરવાની થતી ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાની રહેશે.

૧૩.. એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જણાવે છે કે, સદર યુનિટ એકતરફવાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર યુનિટમાં કોઈનો હક્ક, દરદાવો, અલાખો કે હિત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ સદર યુનિટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીમાં કોઈ જ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. આમ, સદર યુનિટ સંપૂર્ણ બોજારહિત અને નાકરજી

છે અને એકતરફવાળા સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને હક્કદાર છે.

૧૪.. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ **૬૦૬૨ ચો.મીટર** જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માંથી રોડ, રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની જે જમીન આવેલ છે તે જમીનમાં બીજીતરફવાળાનો જવા-આવવાનો તથા વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો હક્ક રહેશે.

૧૫.. સદર **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** નામની સ્કીમની તમામ સહિયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે. બીજીતરફવાળા તથા સદરહુ સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટાનિયમો તથા વખતોવખતના ઠરાવો તથા જે કાંઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે/કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના તમામ કાયદા અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારમાં સહીમત્તા કરી કબુલ કરે છે.

૧૬.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) ની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બિનખેતીની પરવાનગી, સદરહુ જમીનના રાઈટ્સ્, ટાઈટલ્સ, અન્ય લખાણો તથા આનુષંગિક કાગળો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના પોતાના જાણકાર, અનુભવી, નિષ્ણાત વ્યકિત/સંસ્થા મારફતે તપાસાવડાવી સદર યુનિટનું બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામના માલસામાન, કાર્ય કુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવનાર યુનિટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આપવામાં આવનારી તમામ સહિયારી સુખ સુવિધાઓ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે કરી/કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને

તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોઈ ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૭.. બીજીતરફવાળા-એલોટી સદર યુનિટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી યુનિટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મજીયારા પેસેજ અથવા મકાન જ્યાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખા કે દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. બીજીતરફવાળા-એલોટી આવા કોઈ સામાન લાવવા મુકવા માટે કોઈ કસુર કરે અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો બીજીતરફવાળા-એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

૧૮.. બીજીતરફવાળા-એલોટી સદર યુનિટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને યુનિટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને સદર યુનિટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય, બીજીતરફવાળા-એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે બીજીતરફવાળા-એલોટી જવાબદાર બનશે.

૧૯.. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૦.. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગાંધીનગર સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૧.. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો કે, એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં ફેરફાર કરવાના હક્કો અબાધિત રાખેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ**ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૩૧૪ ના **બ્લોક નં.૨૬૧ (જુનો સર્વે નં.૨૦૧/૨)**, આકાર રૂ.૩.૧૫ પૈસા વાળી આશરે ૭૪૧૬ ચો.મીટર પૈકી ૩૭૩૦ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૫ (કુડાસણ-રાંદેસણ-ધોળાકુવા-ઈન્દ્રોડા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૬૯ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૨૪૨૫ ચો.મીટર** તથા ખાતા નં.૧૩૧૨ ના **બ્લોક નં.૨૬૨ (જુનો સર્વે નં.૨૦૨)**, આકાર રૂ.૧.૩૦ પૈસા વાળી આશરે ૫૫૯૬ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૫ (કુડાસણ-રાંદેસણ-ધોળાકુવા-ઈન્દ્રોડા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૦ મુજબ કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૩૬૩૭ ચો.મીટર** બંને મળી **કુલ ૬૦૬૨ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક ફોર્ચ્યુન"** નામથી ઓળખાય છે તે

ઈમારતો પૈકી **બ્લોક નં.**_____ *માં* ______ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* __________ **મજલે**) *આવેલ* **ફ્લેટ નં.**_____ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _____ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _____**ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો* ___________**ચો.મીટર** *મળી કુલ* _ _____ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વચાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* ______*ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત.*

:: <u>ખુંટ વર્ણન</u> ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

ઉપર મુજબના યુનિટ વાળી મિલ્કતનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી, કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના રાજીખુશીથી બિનકેફી મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે બંનેતરફવાળાઓએ તથા આપણા બંનેતરફવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. /૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u> **<u>સાક્ષીઓ</u>**
લખી આપનાર

"રૂદ્ર કોર્પોરેશન"નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧.---------------------------- *૧.--------------------*
(તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ)

૨.--------------------------- ૨.---------------------

(હિરેન બળવંતભાઈ પટેલ)

<u>બીજીતરફવાળા</u>
લખાવી લેનાર

-: <u>નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u> :-

(એકતરફવાળા) **(લખી આપનાર)**	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
“રૂદ્ર કોર્પોરેશન” *નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,* *૧.-------------------------* *તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ*		
૨.------------------------- *હિરેન બળવંતભાઈ પટેલ*		
(બીજીતરફવાળા) **(લખાવી લેનાર)**	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**