એનેક્ષર "એ" (Annexure - A)

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

(જમીન માલિક) **::**

ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૬૭, ધંધો – ખેતી, રહેવાસી – ૪, રાધે ગ્રીન્સ, મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

બીજીતરફવાળા

ડેવલપર્સ **::**

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની ઓફિસ : દુકાન નં.૭, વૃંદાવન રેસીડેન્સી-૨, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના ખાતે આવેલ છે* **વતી તેના ભાગીદાર, અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૨૩, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૨૫૪/૨, પંચતીર્થ કોમ્પ્લેક્ષની /બાજુમાં, સેક્ટર નં.૧/સી, ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજીતરફવાળા અથવા ડેવલપર્સ તરીકે સંબોધમાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

ત્રીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

(એલોટી) **::**

. . . . , ઉં.આ.વ.. . . . . ., ધંધો – . . . ., રહેવાસી – . . . . ના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ લેનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪** *ની ૬૦૭૦ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ ની* **૩૯૪૬ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે* **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** *તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની*

આવેલી છે તેમજ બીજાતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના તા. . . . . ના રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નં. . . . . થી ડેવલપમેન્ટના હક્કો ધરાવે છે.

સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪** ની જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ ની રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગરની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ./સરગાસણ/૨૯૭/૧૨/૨૦૧૮/૮૮૮/૨૦૧૯, વપરાશ – વાણિજ્ય તથા રહેણાંક, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૯.

હવે, બીજાતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . . બેઝમેન્ટ, ... હોલોપ્લીન્થ તથા બ્લોક નં.. . . . . થી . . . . .માં વાણિજ્યના . . .. . યુનિટો તેમજ રહેણાંકના . . . . . યુનિટો મળી કુલ . . . . . . યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ . . . . થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હવે બીજાતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં.. . . માં . . . . મજલે** (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલોપ્લીન્થ ઉપર . . . . **મજલે**) આવેલ ફ્લેટ નં. . . . . . કે જેનો નેટ કાર્પેટ એરિયા . . . . . **ચો.મીટર** છે તે તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી તથા કોમન બાંધકામમાં . . . . . **ચો.મી.** વરાડે પડતો હક્ક મળી કુલ બાંધકામ એરિયા . . . . ચો.મીટર તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . ચો.મીટર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે તે ત્રીજાતરફવાળાને કુલ રૂા.. .. . . /- (અંકે . . . . પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહુ **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે ત્રીજાતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

ત્રીજાતરફવાળાએ બીજાતરફવાળાને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂા.. . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

ક્રમ	તારીખ	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક નંબર	રકમ
૧.				
કુલ			રૂા.. . . . . /-	

:: આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે. ::

શરતો અને વિગતો

૧.. ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા.. .. . . ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનારે બીજીતરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા.. . . . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ બીજીતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . (. . . .) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને સદર દુકાન/ઓફિસની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ ફ્લેટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને

જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા ત્રીજીતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ એ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ બીજીતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે ત્રીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને ત્રીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો બીજીતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે બીજીતરફવાળાને ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર **"કબજા વગરનો"** છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ત્રીજીતરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર . . . . ચો.મી છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૮.. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર . .. . . ચો.મી છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૯.. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ, ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકના . . . માળના ફ્લેટની ઉપર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ (બ્લોક નં. . . . માં . . . . . . મજલે આવેલ ફ્લેટ નં.. . . . . .ને સમાંતર ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) સહ-માલિકી ધોરણે વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો ત્રીજીતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે. જો કે સદરહુ ટેરેસની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

૧૦.. એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાએ ત્રીજીતરફ્વાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટ તથા હોલોપ્લીન્થમાં એક એલોટેડ પાર્કિં ની જગ્યા (નં. . . . .) ફાળવેલ છે તેમાંજ ત્રીજીતરફ્વાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં ત્રીજીતરફ્વાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાએ ત્રીજીતરફ્વાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. વધુમાં સદરહુ કોમ્પલેક્ષના બ્લોક નં. . . . . થી . . . બ્લોક્માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે આવેલ ફ્લેટને સમાંતર આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફ્ક્ત સદરહુ બ્લોક્ના ફ્લેટ હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ પાર્કિં માટેજ કરવાનો રહેશે. આવી જગ્યાનો ઉપયોગ કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ બ્લોક્ના અથવા સ્કીમના બાકીના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ કરવાનો નથી.

(૧૦-એ) ઉપરોક્ત દશાર્વેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ ત્રીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારે એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા ત્રીજીતરફ્વાળા – ખરીદનાર તરફ્થી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧૦-બી) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફ્વાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુક્મ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ ત્રીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(૧૦-સી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ બીજીતરફ્વાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં ત્રીજીતરફ્વાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રક્મનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે ત્રીજીતરફ્વાળાએ બાકીની રક્મ ઉપર વાર્ષિક સેંક્ડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ ત્રીજીતરફ્વાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને ત્રીજીતરફ્વાળા જો તેમ કરશે તો બીજીતરફ્વાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફ્વાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રક્મ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્ક્ત વેચાણ કે તબદીલ કરી શક્શે. તેમજ તેમાં ત્રીજીતરફ્વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્ક્તના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ બીજીતરફ્વાળાએ ત્રીજીતરફ્વાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૧૦-ડી) બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકાના ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો બીજીતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

૧૧.. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ત્રીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ ત્રીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૨.. બીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તરીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન માટે છે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર. વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે એફ.એસ.આઈ. (જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર દ્વારા સદર ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૧૩.. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાને ૦૫ વર્ષ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **<u>૮ ટકા</u>** ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફ્વાળા તથા બીજાતરફ્વાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફ્તો,

ii સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૧૪.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે બીજાતરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા ત્રીજાતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા બીજાતરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે બીજાતરફ્વાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૫.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ ફ્લેટમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઈ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય ફ્લેટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઈમારત માં આવેલ પાણી, ગટર કે ઈલેક્ટ્રીક ની લાઈનોમાં કોઈપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી ત્રીજાતરફ્વાળા મિલ્કત ખરીદનારની એક્લાનીજ રહેશે. અને તે બાબતે એક્તરફ્વાળા કે બીજાતરફ્વાળા કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૬.. ત્રીજાતરફ્વાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફ્વાળા તથા બીજાતરફ્વાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાંજ કરવાનો રહેશે. ત્રીજાતરફ્વાળાનો એક્તરફ્વાળા તથા બીજાતરફ્વાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કીંગની જગ્યા એક્તરફ્વાળા તથા બીજાતરફ્વાળા ઈચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૭.. ભવિષ્યમાં ત્રીજાતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની બીજાતરફ્વાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં ત્રીજાતરફ્વાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન ત્રીજાતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૮.. <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)</u> :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(1) *પ્રયોજક* (Promoter) *ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.*

(2) *પ્રયોજક* (Promoter) *ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.*

(3) *પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.*

(4) *તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.*

(5) *પ્રયોજક* (Promoter) *ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.*

(6) *પ્રયોજક* (Promoter) *દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.*

(7) *પ્રયોજક* (Promoter) *આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.*

(8) *પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.*

૧૯.. <u>*એલોટી આથી પ્રયોજક* (Promoter) *સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,*</u>

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રી નો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો

કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેક્શન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક્તરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને

સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયોરને અને અજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૨૦.. બીજીતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત / બીન રાષ્ટ્રીયકૃત કે શિડ્યુલ્ડ બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ ત્રીજીતરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા બીજીતરફવાળાએ જે-તે ફ્લેટ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૧.. પ્રમોટર (એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૨૨.. <u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૩.. <u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)</u>

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૪.. આ કરારની જોગવાઈઓ ત્રીજીતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૫.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

એચ.પી. ડેવલપર્સઃ દુકાન નં.૭, વૃંદાવન રેસીડેન્સી-ર, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર.
ઈ- મેઈલ - **hpdevlopersss2018@gmail.com**

. . . . , રહેવાસી – . . . .
. . . . , ઈ-મેઈલ આઈ.ડી . . . .

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૬.. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)</u>
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૭.. <u>તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)</u>
પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૮.. <u>કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)</u>
પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૯.. <u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

<u>*પરિશિષ્ટ-એ* (Schedule-A)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪** *ની ૬૦૭૦ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ ની* **૩૯૪૬ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે* **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં* **બ્લોક નં..** *. . માં . . . .* **મજલે** *(ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલોપ્લીન્થ ઉપર . . . .* **મજલે***) આવેલ ફ્લેટ નં. . . . . . કે જેનો નેટ કાર્પેટ એરિયા . . . . .* **ચો.મીટર** *છે તે તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી તથા કોમન બાંધકામમાં . . . . .* **ચો.મી.** *વરાડે પડતો હક્ક મળી કુલ બાંધકામ એરિયા . . . . ચો.મીટર તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . ચો.મીટર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.*

:: <u>**ખુંટ વર્ણન**</u> ::

:: *પૂર્વે* ::

:: *પશ્ચિમે* ::

:: *ઉત્તરે* ::

:: *દક્ષિણે* ::

<u>*પરિશિષ્ટ-બી* (Schedule-B)</u>

ફ્લોર પ્લાન

<u>*એનેક્ષર-એ* (Annexure-A)</u>

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

<u>*એનેક્ષર- બી* (Annexure-B)</u>

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. /૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

એકતરફવાળા **સાક્ષીઓ**
લખી આપનાર

-------------------------------- ૧. -----------------------
(ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા
ડેવલપર્સ

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના ભાગીદાર,
---------------------------- ૨. -----------------------
(અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા
લખી આપનાર

ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા
ડેવલપર્સ

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના ભાગીદાર,
અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ

ત્રીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર

. . . .

દસ્તાવેજ નં. . . . ., તા. . . . .

પરિશિષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો

૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે - સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪, ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ માં આવેલ "સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ" માં આવેલ ફ્લેટ નં.. . . . .વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો લેખ કરી આપેલ છે?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ નેટ કાર્પેટ એરિયા .. . . ચો.મીટર છે તે તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી તથા કોમન બાંધકામમાં . . . . ચો.મી. વરાડે પડતો હક્ક મળી કુલ બાંધકામ એરિયા . . . . . ચો.મીટર તથા સ્કીમની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) . . . . ચો.મી. જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કતનો લેખ કરી આપેલ છે?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ રૂા.. . . . ./- પૈકી બાના તથા અંશત: અવેજ પેટે રૂા.. . . . ./- મળેલ છે?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિઓ એક જ છે?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી　　　　ઓળખાણ આપનારની સહી

--　　　　૧.　----------------------------

(ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા/ડેવલપર્સ　　　　૨.　----------------------------

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર,

(અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ)

ખરીદનાર :- . . . .　　　　સબરજીસ્ટ્રારઃ . . . .

એનેક્ષર "એ" (Annexure - A)

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

<u>એકતરફવાળા</u>

લખી આપનાર

(જમીન માલિક) ::

ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૬૭, ધંધો – ખેતી, રહેવાસી – ૪, રાધે ગ્રીન્સ, મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

<u>બીજીતરફવાળા</u>

ડેવલપર્સ ::

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની ઓફિસ : દુકાન નં.૭, વૃંદાવન રેસીડેન્સી-૨, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના ખાતે આવેલ છે* **વતી તેના ભાગીદાર, અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૨૩, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૨૫૪/૨, પંચતીર્થ કોમ્પ્લેક્ષની /બાજુમાં, સેક્ટર નં.૧/સી, ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજીતરફવાળા અથવા ડેવલપર્સ તરીકે સંબોધમાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર

(એલોટી) ::

. . . . , ઉં.આ.વ.. . . . . ., ધંધો – . . . ., રહેવાસી – . . . . ના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ લેનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪** *ની ૬૦૭૦ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ ની* **૩૯૪૬ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે* **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** *તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની*

આવેલી છે તેમજ બીજાપક્ષવાળા સદરહુ મિલ્કતના તા. . . . . ના રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નં. . . . . થી ડેવલપમેન્ટના હક્કો ધરાવે છે.

સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪** ની જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ ની રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગરની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ./સરગાસણ/૨૯૭/૧૨/૨૦૧૮/૮૮૮/૨૦૧૯, વપરાશ – વાણિજ્ય તથા રહેણાંક, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે.

હવે, બીજાપક્ષવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . . બેઝમેન્ટ, ... હોલોપ્લીન્થ તથા બ્લોક નં.. . . . . થી . . . .માં વાણિજ્યના . . .. . યુનિટો તેમજ રહેણાંકના . . . . . યુનિટો મળી કુલ . . . . . . યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ . . . . થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળા તથા બીજાપક્ષવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી બ્લોક નં.“. . . . . ” માં . . . . . . ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.. .. . . . .કે જેનો નેટ કાર્પેટ એરિયા .. . . **ચો.મીટર** છે તે તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી તથા કોમન બાંધકામમાં . . . . **ચો.મી.** વરાડે પડતો હક્ક મળી કુલ બાંધકામ એરિયા . . . . . ચો.મીટર તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . ચો.મીટર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે તે ત્રીજાપક્ષવાળાને રૂા.. . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

ત્રીજાપક્ષવાળાએ સદરહુ **“સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ”** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળા તથા બીજાપક્ષવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે ત્રીજાપક્ષવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

ત્રીજાપક્ષવાળાએ બીજાપક્ષવાળાને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂા.. . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળા તથા બીજાપક્ષવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

ક્રમ	તારીખ	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક નંબર	રકમ
૧.				
		કુલ		રૂા.. . . . . /-

:: આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે. ::

શરતો અને વિગતો

૧.. ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા.. .. . . ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનારે બીજીતરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા.. . . . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ બીજીતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . (. . . .) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને સદર દુકાન/ઓફિસની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર દુકાન/ઓફિસના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ દુકાન/ઓફિસનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને

જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા ત્રીજાતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાએ એ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુક્મ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ ત્રીજાતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ બીજાતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં ત્રીજાતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે ત્રીજાતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે <u>૮%</u> લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ ત્રીજાતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને ત્રીજાતરફવાળા જો તેમ કરશે તો બીજાતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજાતરફવાળા વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શક્શે. તેમજ તેમાં ત્રીજાતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાએ ત્રીજાતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે બીજાતરફવાળાને ત્રીજાતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રીજાતરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર **"કબજા વગરનો"** છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ત્રીજાતરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત ઓફીસ, શોરૂમ, દુકાન, ગોડાઉન કોઈ ધંધો અથવા સરકારી નિયમોને આધિન ધંધો ચલાવવા માટે જ ઉપયોગ કરવાની રહેશે અને ભોંયરાનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ અને ફાળવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

૮. ભવિષ્યમાં ત્રીજાતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળા જ્યારે એસોસીએશનની રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશનમાં ત્રીજાતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન ત્રીજાતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહુ એસોસીએશન બનાવવા માટે સમયે સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એક્ઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા

લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ હોય તે યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેઓ માંગે ત્યારથી ૭ દિવસમાં પુરા પાડવાના રહેશે. કે જેથી કરીને એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો ત્રીજીતરફવાળાએ આ બાબતે કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૯.. ત્રીજીતરફવાળાએ 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 તેઓ સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

૧૦.. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં ત્રીજીતરફવાળા એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ત્રીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ ત્રીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૧. સદરહુ સ્કીમનું નામ હંમેશા માટે **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** રહેશે અને તે સદરહુ યોજનાના ઓફિસ માલિકો/દુકાન માલિકો ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં.

૧૨.. વધુમાં સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફસુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં ત્રીજીતરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો જે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અથવા એસોશિએસન વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ ત્રીજીતરફવાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અથવા એસોશિએસનને ચુકવવાનો રહેશે. પરંતુ જો તેમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ ઘટે તો તે તફાવતની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અથવા એસોશિએસને ચુકવી આપવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં ત્રીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશનની જ્યારે બીજીતરફવાળા રચના કરશે તેમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન ત્રીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૩.. જે તારીખે દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો

આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે વ્યાજબી સમયમાં એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા ત્રીજીતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૪.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ ત્રીજીતરફ્વાળાએ એકલાએ ભોગવવાના રહેશે. તેમજ જી.ઈ.બી., યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા, જી.એસ.ટી તથા અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા દ્વારા જે કાંઈ ચાર્જીસ વસુલ કરવામાં આવે તે ત્રીજીતરફ્વાળાએ વરાડે પડતા એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.

૧૫.. વધુમાં એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સ્પેશીફિકેશનમાં ત્રીજીતરફ્વાળા એડવાન્સ પેમેન્ટ ચુકવી એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાની મંજુરીથી જરૂરી ફેરફાર કરાવી શકશે.

૧૬.. એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા સદરહુ સમગ્ર **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત/બીનરાષ્ટ્રીયકૃત, શિડ્યુલ બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે ત્રીજીતરફ્વાળા-એલોટીને દુકાન/ઓફિસના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાએ જે-તે દુકાન/ઓફિસ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે દુકાન/ઓફિસ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૭.. પ્રમોટર (એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૮.. <u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>
સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૯.. <u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)</u>
બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૦.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફ્વાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે

છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૧.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

એચ.પી. ડેવલપર્સઃ દુકાન નં.૭, વૃંદાવન રેસીડેન્સી-૨, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર.
ઈ- મેઈલ - **hpdevlopersss2018@gmail.com**

. . . . , રહેવાસી – . . . .
. . . . , ઈ-મેઈલ આઈ.ડી . . . .

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૨.. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)</u>
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૩.. <u>તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)</u>
પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૪.. <u>કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)</u>
પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૫.. <u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

<u>*પરિશિષ્ટ*</u>

<u>*(આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન)*</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૧૪૭/૪** *ની ૬૦૭૦ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ ની* **૩૯૪૬ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે* **"સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં.". . . . . " માં . . . . . . ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.. .. . . . .કે જેનો નેટ કાર્પેટ એરિયા .. . .* **ચો.મીટર** *છે તે તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી તથા કોમન બાંધકામમાં . . . .* **ચો.મી.** *વરાડે પડતો હક્ક મળી કુલ બાંધકામ એરિયા . . . . . ચો.મીટર તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . ચો.મીટર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત*

.

:: <u>ખુંટ વર્ણન</u> ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. /૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . .. મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u> **<u>સાક્ષીઓ</u>**

લખી આપનાર

------------------------------- ૧. ----------------------

(ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ)

<u>બીજીતરફવાળા</u>

ડેવલપર્સ

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના ભાગીદાર,

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

(અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>
લખી આપનાર

ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ

<u>બીજીતરફવાળા</u>
ડેવલપર્સ

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર, અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>
લખાવી લેનાર

. . . .

દસ્તાવેજ નં. . . . ., તા. . . . .

પરિશિષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો

૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ નેટ કાર્પેટ એરિયા .. . . ચો.મીટર છે તે તથા પેરેજ,	
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે - .સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના બ્લોક/સર્વે લીફ્ટ, સીડી તથા કોમન બાધકામમાં . . . . ચો.મી. વરાડે પડતો હક્ક મળી કુલ નં..૧૪૭/૪, ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૦૭, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧ .ની બીનખેતીની બાંધકામ એરિયા . . . . . ચો.મીટર તથા સ્કીમની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ જમીન ઉપર બંધાયેલ "સંસ્કૃતિ સિગ્નીયસ"માં આવેલ દુકાન નં. . . . વાળી વરાડે પડતા (કોમન રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) . . મિલ્કતનો બાનાખતનો લેખ કરી આપેલ છે?	
	. . ચો.મી. જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કતનો લેખ કરી આપેલ	

	છે?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ રૂા.. . . . ./- પૈકી બાના તથા અંશત: અવેજ પેટે રૂા.. . . . ./- મળેલ છે?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિઓ એક જ છે?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી — ઓળખાણ આપનારની સહી

------------------------------------- ૧. ----------------------------

(ગોવિંદભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ)

બીજાતરફવાળા/ડેવલપર્સ ૨. ----------------------------

એચ.પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના ભાગીદાર,

(અક્ષય વિષ્ણુભાઈ પટેલ)

ખરીદનાર :- . . . . — સબરજીસ્ટ્રાર: . . . .