<u>બાનાખતનો કરાર</u>

એકતરફવાળા : લખી આપનાર	**મે. એ.કે. ડેવલપર્સ** PAN : ABGFA 1201Q **તે ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર** **શ્રી હીરલ કાલીદાસ બ્રહમભટ્ટ** AADHAR NO. **પુખ્તવયના, ધંધો : ખેતી / વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ** **રહે. એ/ર, સુબોધસાગર સોસાયટી,** **મોટેરા, સાબરમતી, અમદાવાદ**

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં "અમો" અગર "લખી આપનાર" યાને કે "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનાર :–
બીજીતરફવાળા

____
PAN NO.
AADHAR NO.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધર્મે–હિન્દુ,.
<u>રહેવાસી :</u>

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર" યાને કે "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ : લવારપુરની સીમના રેવન્યુ ખાતા નં. ૫૩૯ ના સર્વે/બ્લોક નં. ૯ (જુનો સર્વે/ બ્લોક નં. ૩૯/૨ ના બનેલ બ્લોક નં. ૨૧૬) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૨૫–૪૫ પૈકી રોડ તથા ગુડા કપાત બાદની હે.આરે.ચો.મી. ૧૪૬૧.૮૨ વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ઉપર આવેલ 'વૃંદાવન વિલા' એ નામથી ઓળખાતી મા આવેલ બંગલો નં. ____________ ના પ્લોટ ______ <u>ચો.મી.</u> કારપેટ એરીયા તથા જમીનમા પોષાતા વણવહેચાયેલ હકક હીસ્સા તથા રોડ રસ્તા____<u>ચો.મી.</u> એમ કુલ મળી _______ ચો.મી. પ્લોટ એરીયામા આવેલ ______ ચો.મી. બાંધકામવાળી મીલકત સદર મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલીછે.

સદરહુ સર્વે નં. ૩૯/૨ ના બ્લોક નં. ૨૧૬ વાળી જમીન સને ૨૦૧૦ ના અરસામા ઈશ્વરભાઈ કચરાભાઈ પટેલ તથા મંગુબેન કચરાભાઈ પટેલના નામે ચાલતી આવતી હતી. જેઓ પાસેથી કાયદેસરનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ ગાંધીનગર ખાતે દસ્તાવેજ નં. ૧૩૮૭૬ તા.૨૧/૭/૨૦૧૦ થી નોંધાવી વેચાણ રાખેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમા તેઓનુ નામ નોંધ નં. ૨૫૯૯ થી દાખલ કરવામા આવેલ. અને

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અરૂણાબેન સુમનલાલના પુત્રી તે કાળીદાસ બારોટના પત્નિએ તેના મુળ માલીક (૧) વિનોદભાઈ કાંતીભાઈ પટેલ (૨) જીગ્નેશભાઈ કાંતીભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ ગાંધીનગર ખાતે દસ્તાવેજ નં. ૨૯૪૮ તા.૪/૩/૨૦૧૧ થી નોંધાવી વેચાણ રાખેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમા નોંધ નં. ૨૭૩૩ થી દાખલ કરવામા આવેલ. ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી અમો લખી આપનાર મે. એ.કે. ડેવલપર્સએ ભાગીદારી પેઢીના ઓથોરાઈઝ ભાગીદાર (૧) હીરલ કાળીદાસ બ્રહમભટ્ટ (૨) કાળીદાસ નટવરલાલ બારોટ દવારા એક વેચાણ દસ્તાવેજ મે. ગાંધીનગર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી ખાતે નોંધણી કરાવી જેનો રજી. નં. ૫૮૩૨ તા.૧/૨/૨૦૧૭ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમા નોંધ ૩૪૬૫ થી મે. એ.કે. ડેવલપર્સનુ નામ ગામ નમુના નં. ૬ મા દાખલ કરવામા આવેલ. આમ, ત્યારથી અમો લખી આપનાર પ્રમોટર સદરહુ બીનખેતી વાળી જમીનના માલીક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલ.

સદરહું જમીન મે. કલકેટર શ્રી, ગાંધીનગર ધ્વારા બિનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. જે ઓર્ડર નં. સી.બી./જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૩૧/૧૫/વશી. ૧૧૩૦૨ થી ૧૧૩૧૫ તા.૨૧/૫/૨૦૧૫ થી બિનખેતી ની મંજુરી મેળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવા અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દવારા રહેણાંક હેતુસર તેમના ઓર્ડર નં.પીઆરએમ/ લવારપુર /૮૧ /૦૯ /૨૦૧૫ /૪૬૪૮ /૨૦૧૬ તા.૭/૯/૨૦૧૬ દવારા વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામા આવેલ.

ત્યારબાદ મે. એ.કે. ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન પર મંજુર કરાવેલ બાંધકામના પ્લાનો મુજબ તથા તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી અને બીનખેતીની પરવાનગી તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અનુસાર કુલ–૮ બંગલોઝનું બાંધકામ શરુ કરેલું. જે યોજનાનુ નામ "વૃંદાવન વિલા" તરીકે ઓળખવામા આવશે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર—...................... થી સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર—....................થી તારીખ............... ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

લખાવી લેનાર સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફલોર ઉપર મિલકત વેચવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ **બંગલો નં.** ________ વાળી મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની કિંમત **રૂ.**___ __________**/– અંકે રૂપીયા** ________________ **પુરા** કુલ કિંમત **રૂ.** __________**/– અંકે રૂપીયા** ________________ **પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ લગાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનુંલખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકારી અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન, કી—પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકશન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ.પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭—૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર—૬ હકકપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન

મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ થવાથી લખાવીલેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નકકી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન–સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેકટ–એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહું મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદર મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા ______ચો.મી. છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટની ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તમો એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવા

તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે મુજબ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>—: શરતો :—</u>

(૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે કાર્પેટ એરીયાના દર એક ચોરસમીટરના રૂપિયા.....................અંકે રૂપિયા......................પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતમાં બાલ્કની ____ આવેલછે અને તેનું માપ ચો.મી. ______તથા ____________ છે જેની કિંમત ઉચ્ચક **રૂ.___________/– અંકે રૂપીયા** ________________ **પુરા** પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે અને વોશ એરીયા.............ચો.મી. નો આવેલ છે. જેની કિંમત ઉચ્ચક **રૂ.**______________**/– અંકે રૂપીયા** _ ________________ **પુરા** પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે. સદર કિંમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત **રૂ.**___________**/– અંકે રૂપીયા** ____________________ **પુરા** નો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨) લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બેઝમેન્ટથી લઈને _____ માળ બાંધવા માટેના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજૂર કરાવેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ કરશે લખી આપનાર કોઈપણ સરકારી, સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શકશે અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત તેવા સમયે લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિ અગાઉથી લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેર મુજબ આથી માસ–_______ માં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુમિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનુ મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગો વસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યામુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૫) સરકારશ્રીના વખતો વખતના નીતિ–નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમા ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીગ કરાવેલ યુનીટ/મીલકતને કોઈ નુકશાન થાય તુવુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ–નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપીયા	ચેક નંબર	બેંકનુ નામ	તારીખ
	કુલ બાનાની રકમ		

PAYMENT CLAUSE

(એ) કુલ કિંમતના બુકીંગ વખતે ૧૦% રકમ તથા કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા આ કરારમાં સહી કર્યા તારીખથી માસ ૧ માં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે. બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) (કુલ કિંમતના ૩૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પ્લિન્થ સુધીનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(સી) (કુલ કિંમતના ૪૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પ્રથમ માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ડી) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને બીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ઈ) (કુલ કિંમતના ૫૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને ત્રીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એફ) (કુલ કિંમતના ૫૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચોથા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(જી) (કુલ કિંમતના ૬૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પાંચમા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એચ) (કુલ કિંમતના ૬૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને છઠ્ઠા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(આઈ) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(જે) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકતની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી બારણાનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(કે) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકતમાં સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એલ) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકત જયા સઆવેલી છે, તે બિલ્ડીગનુ બહારનુ પ્લમ્બીગ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીઝનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એમ) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જયાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીગમા લીફટ, પાણીના

પંપ, વીજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એન)સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી તેમજ સદરહુ મીલકતનો લખી આપનાર દવારા લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે.

(૭) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર _______/- ચો.મી. જ છે. અને લખીઆપનારે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી – જુદી યોજનાઓના અમલ દવારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમા ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબના એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખીઆપનારે સદર સ્કીમની સદર જમીન ઉપર તેમણે _ ______/- એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને લખી આપનાર, સુચિ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહુ મિલકતનુ તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તે જ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી લખી આપવાની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

(૮) **<u>લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.</u>**

(એ) લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરીકરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ અન્ય દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રકિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાંછે. સ્કીમની જમીન ઉપર બાંધાનાર બિલ્ડીગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિત હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આકરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અનેયોજના અંગે લખી આપનારે સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૯) લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનારસદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર– મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા

નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો લખાવી લેનાર આવાભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીળજી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં ઓલ સિકયુરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૧) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારે પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો ભાગ ભાડે, પેટા–ભાડે કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૨) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અનેતેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા–નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાદયાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચના ચાર્જીસ માટે રૂપિયા ૧૧૦૦૦/– પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવા પાત્ર થતી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા–દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહી અને તેમ છતાં જો કરે –કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસરહિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)

(૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ

કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ– મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિકવીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહિને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬) લખી આપનારે લખાવી લેનારનેસદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૮/૨૦૧૯ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખાવી લેનારનેસદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવાતેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૭) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧૮) લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન–૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર **૧૮%** ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર **૧૮%** ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી

આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૧૯) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નકકી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૨૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરો ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ઘ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભના રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૨૧) સદરહુ મિલકત બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્રઆવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલા ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારને લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મીલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ

રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારની મુદત માસ : ______ ની નકકી કરવામા આવેલ છે.

(૨૫) સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્ફસ દાવો કરી સદરહુ મિકલતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશો.

(૨૬) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/ નોંધણી કરવામા આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનુ છે અને તેના નીતિ – નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જયારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૭) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકાશે નહી. તેમજ <u>ડેવલોપર્સ આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ યુનીટને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામ આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમંત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.</u>

(૨૮) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૯) સદરહુ મીલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા /મઝીયારી કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિકલતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૩૦) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમા, રંગરોનાનમાં કે સરહુ મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

ULTRAVIOLATION CLAUSE

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનુ જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુજ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનુ, સમજવાનુ અને માનવાનુ છે.

DISPUTE RELATED CLAUSE (32,33,34)

(૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીમયની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ઘ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ–વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૩) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો

નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૪) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે અને જો તેમ છતા તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો ખરીદનારને કાયદાને લાગુ પડતી ઓથોરીટી સમક્ષ રજુઆત કરવાનો હકક રહેશે.

.

(૩૫) આ બાનાખતના કરારનુ જ્યુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૬) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈમેઈલ આઈડી/ અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનુ નામ : ______________________
(૧)

____
(૨)

લખાવી લેનારનુ સરનામુ :

લખાવી લેનારનુ ઈમેઈલ આઈ.ડી.:______________________

લખી આપનારનુ નામ : **મે. એ.કે. ડેવલપર્સ**
PAN : ABGFA 1201Q
તે ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર
શ્રી હીરલ કાલીદાસ બ્રહમભટ્ટ
ઓફીસ : લવારપુર, ગાંધીનગર

લખી આપનારનુ સરનામુ :**એ/૨, સુબોધસાગર સોસાયટી, મોટેરા, સાબરમતી, અમદાવાદ**

લખી આપનારનુ ઈમેઈલ આઈ.ડી.:

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી. કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૩૫) સંયુકત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવીલેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૩૬) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ડી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનાર ભોગવવાનો/ ભોગવવાની છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ : લવારપુરની સીમના રેવન્યુ ખાતા નં. ૫૩૯ ના સર્વે/બ્લોક નં. ૯ (જુનો સર્વે/ બ્લોક નં. ૩૯/૨ ના બનેલ બ્લોક નં. ૨૧૬) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૨૫–૪૫ પૈકી રોડ તથા ગુડા કપાત બાદની હે.આરે.ચો.મી. ૧૪૬૧.૮૨ વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ઉપર આવેલ 'વૃંદાવન વિલા' એ નામથી ઓળખાતી મા આવેલ બંગલો નં. ______________ ના પ્લોટ _______ ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા જમીનમા પોષાતા વણવહેચાયેલ હકક હીસ્સા તથા રોડ રસ્તા______ચો.મી. એમ કુલ મળી ________ ચો.મી. પ્લોટ એરીયામા આવેલ ______ ચો.મી. બાંધકામવાળી મીલકત

નોંધ : સદરહુ સ્કીમમાં દરેક યુનીટ હોલ્ડર માટે કોમન પાર્કિંગ યુનીટની આગળ આવેલ સ્પેસનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

સ્કીમના ખુંટ ચારની વિગત :

પુર્વે :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :
એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મીલકતઃ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ–બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરી આપેલ છે જે ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ
તારીખ : સાક્ષીઓ :

________________ ________________

____