



SANJIVANI DEVELOPERS

જાનાખત

ટાવર— —ફ્લેટ નંબર—

રજી.નંબર—

તારીખ— / /૨૦૨૧.

નામ—

Rajan J. Purohit & Associates (Advocate)

007, Trimurti Flat, 20 Haribhakti Colony, Near Bird Circle, O P
Road Vadodara. E-mail:rajanpurohit22@gmail.com.

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



બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ / / ૨૦૨૧ ના રોજ વડોદરા મુકામે આ બાનાખત લખી
આપનાર: એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલિક:—

- ૧) શ્રી ગિરીશભાઈ ડહ્યાભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી,
આધાર નં—AEUPP6549P પાન—૪૩૨૭ ૫૧૧૨ ૯૨૬૫
- ૨) શ્રીમતી પટેલ વાસંતીબેન ગિરીશભાઈ, ઉ.વ.આ—૬૦, ધંધો-ધરકામ,
પાન.CLNPP3296B., આધાર નંબર—૫૩૩૯ ૩૪૩૬ ૪૬૮૦.
- ૩) શ્રી પટેલ દીક્ષિત ગિરીશભાઈ, ઉ.વ.આ—૩૬, ધંધો-ખેતી/વેપાર,
પાન.AHLPP4824B., આધાર નંબર—૯૧૬૭ ૦૪૩૮ ૭૧૦૯.
- ૪) શ્રીમતી પટેલ હેઝલીન દીક્ષિત, ઉ.વ.આ—૩૩, ધંધો-ખેતી/વેપાર,
પાન.CLNPP3415N., આધાર નંબર—૮૬૪૭ ૨૬૦૬ ૨૩૫૮.

તમામ રહે-પટેલ ફળિયા, સુભાનપુરા, વડોદરાના.

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “એકતરફવાળા” અથવા “ લખી આપનાર ” તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર એક તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.)

અને

આ બાનાખત લખી આપનાર: બીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ:-

“સંજીવની ડેવલોપર્સ “(પાન-AECFS2469F) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર શ્રી પટેલ દીક્ષિત ગિરીશભાઈ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, આધાર નં-૯૧૬૭ ૦૪૩૮ ૭૧૦૯ રહેવાસી- પટેલ ફળિયા, સુભાનપુરા વડોદરા.

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “બીજા તરફવાળા” અથવા “સંમતી આપનાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.)

અને

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

..... ઉ.વ.આ ધંધો-.....,

રહેવાસી-..... વડોદરા.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુક્ત રીતે “ત્રીજા પક્ષવાળા” અથવા “લખાવી લેનાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

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

- ૧) જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની સ્વપાર્જીત મિલકત ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના વિભાગ-૪ (ગોરવા) ના મોજે ગામ-સુભાનપુરા, તા.જી.વડોદરાની સીમમા આવેલ જમીન જેનો ખાતા નંબર-૨૪૨, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૯/૧ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨ (સુભાનપુરા) માં સમાવેશ થતા જમીનનો ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૫૮૧ વાળી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ-૨૬૭૨.૦૦ ચો.મીટર થાય છે સદર જમીનનુ સીટી સર્વે કાર્ડ નંબર-૭૪૩ છે આ કાર્ડમાં નોંધ નંબર-૧૫૯૨૩ માં દર્શાવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ -૬૬૮.૦૦ ચો.મી. અને નોંધ નંબર-૧૬૮૯૭ માં દર્શાવેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી. થાય છે એમ બંનેવ નોંધોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૬૮.૦૦ ચો.મી. + ૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી.=૨૦૦૪.૦૦ ચો.મીટર વાળી બંનેવ નોંધો ની વણવહેચાયેલી બીનખેતી ની જમીન માં ”

FULDWAR RESIDENCY ” નામના યોજનાના મંજૂર થયેલે ટાવર- એ માં વીંગ - A-B અને C માં કુલ ૩૫ -ફ્લેટ્સ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં આ લેખ લખીલેનારે ટાવર એ- માં વીંગ - A ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... જેના બાંધકામ નું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મી. બાલ્કની..... ચો.મી, કોમન પ્લોટ તથા વરાડે પડતી જગ્યા નું માપ..... ચો.મી છે વેચાણ થી લેવાનું નક્કી કરેલ છે.જે ફ્લેટ ને હવે પછી સદર લેખમાં સદરનું મિલકત/સદરનું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તો વેચાણ વિષયક મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્ટેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત (રેગ્યુલર FSI 1.80) ૪૮૦૯.૬૦ ચો.મી છે અને પ્રમોટરે , વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરનું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ (FSI) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ. આઈનો લાભ મેળવીને (પેઈડ FSI 0.90) ૨૪૦૪.૮૦ ચો.મી ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરનું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા (ટોટલ FSI 2.70) ૭૨૧૪.૪૦ ચો.મી નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ, સેચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ એસ.આઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કાર્પેટ એરીયાની ખાતરી કરશે. જેમા ૩% ની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયા ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક (MCLR+2%) વ્યાજ ના દરે જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખ થી લાગુ પડે તે રીતે ચુકવવાની રહેશે જો સુચિત કારપેટ એરીયામે વધોરો જણાય તો તેવી વધારાની રકમ ની માંગણી પ્રમોટરે એલોટીને આગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૪) જત, સદરહું મોજે ગામ-સુભાનપુરા, તા.જી.વડોદરાની સીમમા આવેલ જમીન જેનો ખાતા નંબર-૨૪૨, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૯/૧ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨ (સુભાનપુરા) માં સમાવેશ થતા જમીનનો ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૫૮૧ વાળી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ-૨૬૭૨.૦૦ ચો.મીટર થાય છે સદર જમીનનું સીટી સર્વે કાર્ડ નંબર-૭૪૩ છે આ કાર્ડમાં નોંધ નંબર-૧૫૯૨૩ માં દર્શાવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ -૬૬૮.૦૦ ચો.મી. અને નોંધ નંબર-૧૬૮૯૭ માં દર્શાવેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી. થાય છે એમ બંનેવ નોંધોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૬૮.૦૦ ચો.મી. + ૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી.=૨૦૦૪.૦૦ ચો.મીટર વાળી બંનેવ નોંધો ની વણવહેચાણેલી બીનખેતી ની જમીન માં વિકાસ કરવા અંગે રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરાર તારીખ : ૧૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ, રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબર : ૧૦૩૪૬ થી ડેવલોપર “સંજીવની ડેવલોપર્સ “ નામની ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરી આપેલ હતી સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર બાબત થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ.૨૬,૬૫,૪૦૦/- તથા રજી.ફી-૭,૬૨,૪૨૦/- રકમ ભરપાઈ કરેલ છે. જે કરાર ની શરતો ને આધીન રહીને સદર બાનાખતમાં સંમતી આપનાર તરીકે ડેવલપર્સને સામેલ કરેલ છે

૫) સદર યોજના એટલે કે “**FULDWAR RESIDENCY** “ યોજનાની નોંધણી. રજી. ક્રમાંક થી રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ કરેલ છે જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે અને જે મિલકત અન્વયે લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહું મિલકત વેચાણ કરવાનો હક્ક લખી આપનારને છે અને લખીલેનાર પાસેથી સદર મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત વસુલ કરવાનો તથા કરાર કરવાનો લખીઆપનારને હક્ક છે.

૬) સદર હુ મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારા ની એફ.એસ.આઈ ઉપર બી.યુ.(બીલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહીં, આવી કોઈ એફ.એસ.આઈ મળતી હશે તો એફ.એસ.આઈ ઉપર ના તમામ સભાસદો/એસોશીશન ઓફ એલોટીનો હક્ક અધિકાર રહેશે, તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટ ની અગાસી/ટેરેસ નો તથા કોમન પ્લોટ કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસ નો હક્ક તમામ સભાસદો સહીયારી રહેશે, તેમા પ્રમોટર નો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.

૭) સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજનાની જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેક્ટ FORAM દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે અને રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિય ૨૦૧૬ (હવે પછી સદરહુ અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખેલ છે.) અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય

સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ કરવા દેવામાં આવેલ છે અને સદરહું લેખ લખીલેનાર તે તમામ વિગતોથી સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૮) સદરહું લેખ લખીઆપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છે અને તેને સંલગ્ન ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ, મિલકત હક્ક પત્રક (પ્રોપર્ટીકાર્ડ) અથવા ગામ નમુના ક્રમાંક-૬,૭ અને ૧૨ ની અધિકૃત નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત અમો લખીઆપનારના માલિકીનો પ્રકાર દર્શાવતા મહેસુલી દફતર કે જે જમીન ઉપર સદરહું યોજના બાંધવાના હોય તેનું પણ નિરીક્ષણ લખીલેનારને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજોથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૯) સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાએ મંજૂર કરેલ નકશાની નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્દુપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્વારા નકશાની નકલો અને તે મુજબ બંધાનાર ફ્લેટ અને ખુદ્દી જગ્યાઓનો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહું યોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની નકલ મુજબની સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે .

૧૦) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહું મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો અંગે કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજૂરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) અથવા સદરહું મિલકતના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ)મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જ્યાં સદરહું નકશાને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકારે મંજૂરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોક્કસ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર દ્વારા, યોજના જમીનનો વિકાસ કરતા સમયે અને મકાનો બાંધતા સમયે પાળવાના છે અને માત્ર તેના ચોચ અનુસરણ અને પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહું મિલકત ના સબંધમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા આપવામાં આવશે અને જ્યાં લખીઆપનારે પ્રસ્તાવિક નકશા મુજબ સદરહું મિલકત અન્વયેનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું લેખ લખીલેનારે સદરહું યોજનાના **"FULDWAR RESIDENCY "** બંધાનાર ટાવર- એ માં વીંગ - **A-B** અને **C** માં કુલ **૩૫ -ફ્લેટ્સ** બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં આ લેખ લખીલેનારે ટાવર એ- માં વીંગ - ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... જેના બાંધકામનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મી. બાલ્કની..... ચો.મી, કોમન પ્લોટ તથા

વરાડે પડતી જગ્યા નુ માપ..... ચો.મી છે ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ ચોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય. જે મિલકત અન્વયે સદરહું લેખના બંને પક્ષકારો એકબીજાને આપેલ સંમતિઓ અને વિશ્વાસ ઉપર આધાર રાખીને આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો, નિયમો અને બંધનોનું અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાનું વફાદારી પુર્વક બંધન સ્વીકારે છે, તે હવે પછી દર્શાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ હવે આ કરાર કરવા સંમત છે.

૧૧) સદરહું કરાર કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમત રૂ.....-૦૦ (અંકે રૂપિયા પુરા) નક્કી થયેલ છે સદરહું મિલકતના સોદાના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી બાનાની રકમ રૂ.....-૦૦ (અંકે રૂપિયા હજાર પુરા) ફક્ત ચુકવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
૧				
૨				
૩				
કુલ	રૂ.....-૦૦ (અંકે રૂપિયાપુરા).			

અને સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખી આપનાર ને બાકીની અવેજની રકમ હવે પછી નીચે દર્શાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

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

	સમયે	
૫	સેનેટરી ફીટીંગ, લોબી, દાદર લીફ્ટ સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહીં)
૬	ખલમ્બીંગ, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર	૫ % (કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહીં)
૭	લીફ્ટ , વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીસીટી તથા અન્ય સુવિધાઓ સમયે	૧૦ % (કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહીં)
૮	પરેશનના એક માસ પહેલાં	૫ %
	કુલ	૧૦૦%

સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી માસ માં ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદ્ત દરમિયાન બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી તમો/પ્રથમ પક્ષવાળા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો જેની અવેજ ની વિગત નીચે મુજબ છે.

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

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

૧૩) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ હાતાની ચુકવવાની રકમની જાણવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાથમ લેન્ડીંગ**

રેટ ઉપરાંત બે ટકા પ્રતિ વર્ષના દરે સંબંધિત હમો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજૂર કરી શકશે પરંતુ એક વખત ફાળવણીમાં લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજૂર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/ પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહીં.

૧૪) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ, ફાળવવામાં આવેલ આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી કરી આપશે. સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સુનીશ્ચિત કરાયા બાદ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) માટે ચુકવવા પાત્ર કીમતની પુનઃ આકારણી કરાશે. જો તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા)માં પરીભાષિત મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો હોય તો પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)એ ફાળવણીમાં મેળવનારને વધારાની રકમ જ્યારે ફાળવણીમાં મેળવનારને આવી વધારાની રકમ ચુકવવી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** ૪૫ દીવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપેલ તળ વિસ્તાર(કારપેટ એરીયા) માં વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર વધારાની રકમ લખીલેનાર પાસેથી ચુકવણીની યોજનાના પછીના સંકેત પગલા મુજબ મેળવવા માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણ કરારના ઉપરોક્ત પેરામાં સંમત થયા મુજબ કરવાના રહેશે.

૧૫) સદરહું લેખ લખીલેનાર લખી આપનારને તેઓ દ્વારા કોઈપણ મથાળા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનું તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણા, કોઈ હોય તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ યોગ્ય લાગે તે રીતે સમાયોજન/સમોચીત કરવા સત્તા આપશે અને લખી લેનારે બાંહેધરી આપવી પડશે કે તે/તેને કરેલ ચુકવણીની સમા યોજના માટે લખીઆપનાર વિરુદ્ધ કોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહીં.

૧૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી સંમત થાય છે કે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા દ્વારા સદરહું નક્કશા અથવા તે પછીનાને મંજૂરી આપતા સમયે લાદેલ તમામ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો, જો કોઈ હોય તો, અનુસરશે, પુરા કરશે અને પાલન કરશે અને લખી લેનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે થયેલ સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા પાસેથી ભોગવટો અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) સંબંધિત સદરહું મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત કરશે.

૧૭) સદરહું લેખ લખીઆપનાર તેમજ લખીલેનાર માટે સમય મહત્વનો છે સદરહું પક્ષકાર વચ્ચે લેખમાં નક્કી થયા મુજબ યોજના પુર્ણ કરવા અને ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટી) અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટી) અથવા બન્ને, જેમ કિસ્સો હોય તેમ મળ્યા બાદ લખીલેનારને સોંપવા અને સામાન્ય વિસ્તાર ફાળવણીમાં મેળવનારને સંઘને સોંપવા બંધાય છે અને તે જ રીતે લખીલેનાર લખીઆપનાર દ્વારા ઉપર જણાવેલ (ચુકવણી યોજના) માં દર્શાવ્યા મુજબ સમાંતરે બાંધકામ કરવાની શરતે કરાર નીચે હતા અને તે/તેની એ બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૧૮) જો સદરહું લેખ લખીઆપનાર નક્કી થયા મુજબના સમયમાં (સમય સારણી મુજબ) યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો લખીલેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, લખીઆપનાર સંમત થાય છે કે, જો લખીલેનાર યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા ન હોય તેને, લખીઆપનારને લખીલેનાર તરફથી ચુકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહીના માટે, જ્યા સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષિક **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાથમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** વ્યાજ ચુકવશે અને લખી આપનારને, આ કરાર નીચેની શરતો મુજબ, લખી આપનાર દ્વારા લેણી થયેલ અને ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થઈ હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે, જ્યારથી તેવી રકમ લખીલેનારાઓ દ્વારા લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષિક **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાથમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૯) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોક્ત પેરા-૧૫ ની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના હક્કને બાધ આવ્યા સીવાય, આ કરાર ના લખીલેનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર અને લખી આપનાર દ્વારા લેણા થયેલ રકમ (તેના/તેનીના સબંધીત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા ઉઘરાવાના થતા વેરામાં તેના ભાગે પડતી અને બીજી બાહ્ય રકમ સહીત) લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખીલેનાર દ્વારા ૩ વખત હતા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્દ કરી શકશે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્દ કરવાના ઈશદાની અને ચોક્કસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખીત સુચનાપત્ર, ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ દ્વારા અને અરજીવખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પડેલા અરજીમાં

દર્શાવેલ સરનામે, ૧૫ દીવસના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુર અથવા કસુરોને લખી આપનાર દ્વારા આપેલ સુચનાપત્ર માં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા સુચનાપત્રની સમય મર્યાદા પુરી થયે, લખી આપનારને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હક્ક રહેશે. વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપર મુજબ આ કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારે લખી લેનારને, લખી લેનારે લખી આપનારને સદરહું મકાનના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચુકવેલ હતા કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દીવસમાં, (કોઈ પરીસમાપ્ત નુકશાન અથવા બીજી રકમ જે લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેના સમાયોજન અને વસુલાતને આધીન (પરીસમાપ્ત નુકશાન પેટે કુલ કિંમતના ૧૦% તથા નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબની રકમ સાથે પુર્ણ થયેલા કામના સ્ટેજ પ્રમાણે નુકશાનીની ગણતરી કરવાની રહેશે) પરત ચુકવી આપશે.

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

૨૧) સદરહું લેખ લખી આપનાર લખી લેનાર ને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો તા.૦૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ કબજો આપશે જો લખી આપનાર ઉપર કહેલ તારીખ સુધીમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો લખીલેનારને પોતાના અને તેના પ્રતિનિધિના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે આપવામાં નિષ્ફળ જાય કે બેદરકારી દાખવે તો, લખીલેનાર દ્વારા માંગણી કર્યેથી, લખીઆપનારે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી વ્યાજ સાથે પરત ચુકવણી કરે ત્યાં સુધી, ઉપરોક્ત વ્યાજ દરે, વ્યાજ સહિત રકમ પરત ચુકવવા લખી આપનાર જવાબદાર બનશે જો લખી લેનાર સદરહું મિલકત રાખવા માંગતા હોય તો, જેટલા સમય માટે કબજો સોંપવાની તારીખથી કસૂર થયેલ છે તેટલા સમયનું ચૂકવેલી રકમ પર પેરા-૧૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ માત્ર વ્યાજ લખી આપનાર લખી લેનારને ચુકવશે, પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાયર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નીચમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તા અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની

સુચના હુકમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન માં મોડુ થાય તે હોય તો લખી લેનાર કબુલ કરે છે કે લખી આપનાર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૨) કબજો લેવાની કાર્યવાહી:-

૧. સક્ષમ સત્તા પાસેથી ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને લખી લેનાર કરાર મુજબની રકમ ચુકવ્યેથી, આ કરારની શરતોને આધીન (સદરહું મિલકત)નો, સુચનાપત્ર આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં કબજો લેવા, લખી આપનાર લખી લેનારને લેખીત સુચનાપત્ર આપશે અને લખી આપનાર લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરશે. સદરહું લેખ લખી આપનાર દ્વારા કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતા, દસ્તાવેજોના પાલનમાં કસુર કરવામાં આવે તો ફાળવણીમાં મેળવનારને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવા લખી આપનાર સંમત થાય છે અને જવાબદારી સ્વીકારે છે. સદરહું લેખ લખીલેનાર, લખી આપનાર અથવા ફાળવણીમાં મેળવનારના સંઘ, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. ચોજનાના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેખિતમાં લખીલેનારને લખી આપનાર તેના તરફથી કબજો સોંપવા પ્રસ્તાવ કરશે.
૨. લખી આપનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના અથવા સુચનાપત્ર (નોટીસ) લખીલેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.
૩. લખીલેનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા:
લખી લેનાર દ્વારા સમયસર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવામાં કસુર થાય તો ઉપર જણાવેલ પેરા- ૨૨.૧ મુજબ લખી લેનાર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવાની તારીખથી કબજો મેળવે તે તારીખ સુધીના સમય દરમિયાન લખી આપનાર અથવા લખી લેનારનો સંઘ જેમ કિસ્સામાં હોય તેમ તેઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાગે પડતા ખર્ચ-મેન્ટેનન્સ જે કાંઈપણ હોયતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે બાનાખત કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે લખી આપનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાનાખતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત લખી લેનારે પઝેશન ની તારીખથી ૫ વર્ષની અંદર લખી આપનારના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો લખી આપનાર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો લખી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો સ્ટ્રક્ચર માં વર્કમેનશીપ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈ જેવી કોઈપણ, ખામીઓ લખી આપનારને આભારી ન હોય તથા કાબુ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૨૩) સદરહું લેખ લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જો ફ્લેટ હોય તો તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણ માટે કરશે. અને જો પરીશીષ્ટવાળી મિલકત દુકાન હોય તો તેનો ઉપયોગ કાર્યલય/પ્રદર્શન ખંડ/દુકાન/ઉદ્યોગ ચલાવવા માટેના ગોદામ અથવા વેપાર માટે કરશે. અને ગેરેજ અથવા વાહન રાખવાની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે ઉભા રાખવા કરશે.

૨૪) સદરહું પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ જમીનમાં આવેલ ” **FULDWAR RESIDENCY** ’ ના ટેરેસના હક્કો એશોશીએશનના તમામ સભ્યોના સહીયારા રહેશે. અને સદરહું યોજનાના એપાર્ટમેન્ટના એફ.એસ.આઈ ના હક્કો ભવિષ્યમાં મળે તો તે હક્કો પણ એશોશીએશનના તમામ સભ્યોના સહીયારા રહેશે.

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

૨૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી મૌખિક, ટેલીફોનિક કે લેખિતમાં સુચનાપત્ર (નોટીસ) આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં, લખીલેનારે ભાગે પડતાં (એટલે કે મિલકત અન્વયેના બાંધકામ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) યોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગના બાહ્ય ખર્ચ, જેમકે, વધુ સારુ બનાવવાના શુલ્ક અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવાતા તેવા બીજા શુલ્ક, પાણી વેરો, વીમો, સામાન્ય વિજળી, સમારકામ અને કારકુન બીલ ઉઘરાવનાર, ચોકીદારના પગાર અને યોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગ વહીવટ અને સંભાળ માટે જરૂરી અને આકસ્મિક તમામ ખર્ચા, ચુકવવા જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, લખીલેનારે લખીઆપનારને નક્કી કરવામાં આવે તે ભાગે પડતા બાહ્ય ખર્ચા ચુકવવાના રહેશે. સદરહું લેખ લખીલેનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બાહ્યખર્ચાનો ભાગે પડતો ભાગ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી માસિક રકમ (સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) બાહ્યખર્ચાના સંદર્ભમાં લખી આપનાર ને ચુકવશે. સદરહું લેખ લખી આપનારને ચુકવેલી આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી અગાઉ જણાવ્યા મુજબના સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીને તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખીઆપનાર પાસે રહેશે.

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

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

૨૯) સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું ખત અથવા પેટાની અથવા પટાની નોંધણી વખતે લખીલેનાર લખી આપનારને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ, સદરહું સંઘ અથવા

મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીએ આવા ખત અથવા પટા અથવા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ અથવા સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી માટે ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ પેટે લખી લેનારના હિસ્સે આવતી ભાગે પડતી રકમ ચુકવશે.

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

૧. આ કરાર સાથે જોડેલા માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજોમાં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર પાસે યોજનાની જમીનના સંદર્ભમાં યોજના અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હક્ક છે, અને તેની પાસે યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હક્ક છે એ યોજનાને અમલમાં લાવવા માટે યોજના જમીનનો ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસર કબજો છે.
૨. યોજનાના વિકાસ માટે લખી આપનાર પાસે કાયદેસર હક્ક અને સક્ષમ સત્તા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ છે અને વખતો વખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
૩. માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના સંબંધમાં કોઈ તકરાર કોઈ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.
૪. યોજનાની જમીન અને યોજના અને સદરહું મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, અનુજાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. અને બાકી હોય તે કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે, બધા સમયે, યોજના, યોજનાની જમીન, મિલકત અને સામાન્ય વિસ્તાર ને લગતાં લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.
૫. સદરહું લેખ લખીઆપનાર, યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજનાની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા કોઈ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ સાથે કરેલ નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનારને આ કરાર ના હક્કમાં અસર કરે.
૬. સદરહું લેખ લખીઆપનાર નિશ્ચિત કરે છે કે લખીઆપનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે લખીલેનારને આ કરાર મુજબની રીતે વેચવા સામે કોઈ રીતે અટકાવવામાં આવેલ નથી.

૭. સદરહું લેખ લખીલેનારના સંઘને માળખાનું હસ્તાંતરણ કરવાનું થશે તે ખત કરી આપતાં સમય, સદરહું લેખ લખીઆપનાર માળખાનાં સામન્ય વિસ્તારનો કાયદેસર,ખાલી,શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો લખીલેનારના સંઘ ને સુપ્રત કરશે.
૮. સદરહું લેખ લખીઆપનાર યોજના સંબંધી સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાપાત્ર બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો ખર્ચા અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવીઓ અને લાદણ, અધિશુલ્ક, નુકશાન, અને/અથવા દંડ અને બીજા બાહ્ય ખર્ચા, જે કંઈ હોય તે, વિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને કબજો સોંપતા સુધી બાકી સરકારી વેરા-લેવીઓ ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
૯. યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના સંબંધમાં માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઈ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઈ મંડળ,સત્તા અથવા ધારાકિય કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદરહું સંપત્તિ માટે સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખીઆપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.
- ૧૦) સદરહું લેખ લખીલેનાર જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઈરાદે, આથી સદરહું લેખ લખીઆપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે..
- ક. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી રીતે અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે અને સદરહું મિલકત આવેલ છે તે યોજનાના નિયમો, નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદા થી વિરુદ્ધ કંઈ કરશે નહીં કે થવા દેશે નહીં અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે યોજનામાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે તેના કોઈ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી, જરૂરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા સુધારો-વધારો, કરશે નહીં.
- ખ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઈ જોખમી, જવલનશીલ અથવા વિસ્ફોટક, પ્રકારનો સામાન રાખશે નહીં અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા નિષેધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહીં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં પ્રવેશદ્વાર સહિત દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતના અન્ય માળખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવા સભાવના હોયતેવા વજનદાર સર-સામાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારની બેદરકારી અથવા ભુલના કારણે જે ટાવરમાં સદરહું

મિલકત આવેલ છે. તે ટાવરને અથવા સદરહું મિલકતને નુકશાન થવાના કિસ્સામાં, લખીલેનાર ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે તથા તેને લગતો તમામ ખર્ચ લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

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

ઘ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી શકશે નહીં કે તોડી પાડવા દેશે નહીં કે સદરહું મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં માં કોઈ પણ સમયે સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કોઈપણ સ્વરૂપમાં કરશે કે કરાવશે નહીં કે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે ટાવરના બાહ્ય દેખાવ અને રંગરૂપમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં અને સદરહું મિલકતના કોઈ છીદ્ર અથવા અન્ય રીતે કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ અથવા આરસીસી, પડદી અથવા અન્ય માળખાના ભાગને પ્રોત્સાહક અને/અથવા સંઘ અથવા મર્યાદિત કંપનીની કે સક્ષમ સત્તાધિકારી જેમ હિસ્સો હોય તે મુજબ પુર્વ લેખિત પરવાનગી વગર સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં.

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

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

જ. સદરહું મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે ટાવરમાં ગટર, પાણી , વીજળી અથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર તરફથી આપવા સંબંધમાં, અનામત રકમની માંગણી કરવામાં આવે તેમાં ભાગે પડતી રકમની માંગણી લખીઆપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસમાં લખી લેનારે લખીઆપનારને તે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

ણ. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઈપણ પત્ર દ્વારા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહું જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે રહેશે તેવું અનુમાન કરવાનું નથી. સદરહું લેખ લખીલેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમાં તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઈ હક્ક રહેશે નહીં અને તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ, વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, ઓશરી, દાદર, પેસેજ જ્યાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી લખી આપનારની સંપત્તિ રહેશે.

૨૧) આ કરાર કર્યા બાદ સદરહું લેખ લખીઆપનારે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઈ ભાડા પટ્ટો કરવો નહીં કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહીં અને જો કોઈ ભાડા પટો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો

બીજા તત્તસમયે અમલી કોઈ કાયદામાં જે કંઈપણ જોગવાઈ હોય, આવો ભાડોપટો અથવા બોજો લખી લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં, જેણે સદરહું મિલકત મેળવવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

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

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

૩૩) સુધારો હક્ક::— આ કરારમાં માત્ર પક્ષકારોની સંમતિ થી સુધારી શકાશે.

૩૪) આ કરાર ની જોગવાઈઓ સદરહું લેખ લખીલેનાર તથા લખીલેનાર દ્વારા અન્યને વખતો—વખત વેચાણ કરવામાં આવે તઓને પણ લાગુ પડશે.

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

૩૫) બિન્રતાપાત્રતા::— આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કાયદા અથવા તેના નીચે બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીનઅમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે

તો, તેવી કોઈપણ જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તેરીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

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

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

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

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

૪૦) નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે—

૧), ઉ.વ.આ—....., ધંધો—.....,

રહેવાસી—.....વડોદરા.

૨) ૧) શ્રી ગિરીશભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો—ખેતી,

આધાર નં—AEUPP6549P પાન—૪૩૨૭ ૫૧૧૨ ૯૨૬૫

૨) શ્રીમતી પટેલ વાસંતીબેન ગિરીશભાઈ, ઉ.વ.આ—૬૦, ધંધો—ધરકામ,

પાન.CLNPP3296B., આધાર નંબર-૫૩૩૯ ૩૪૩૬ ૪૬૮૦.

૩) શ્રી પટેલ દીક્ષિત ગિરીશભાઈ, ઉ.વ.આ-૩૬, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

પાન.AHLPP4824B., આધાર નંબર-૯૧૬૭ ૦૪૩૮ ૭૧૦૯.

૪) શ્રીમતી પટેલ હેઝલીન દીક્ષિત, ઉ.વ.આ-૩૩, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

પાન.CLNPP3415N., આધાર નંબર-૮૬૪૭ ૨૬૦૬ ૨૩૫૮.

તમામ રહે-પટેલ ફળિયા, સુભાનપુરા, વડોદરાના.

૪૧)“સંજીવની ડેવલોપર્સ “(પાન-AECFS2469F) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના

વહીવટીકર્તા ભાગીદાર શ્રી પટેલ દીક્ષિત ગિરીશભાઈ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

આધાર નં-૯૧૬૭ ૦૪૩૮ ૭૧૦૯ રહેવાસી- પટેલ ફળિયા, સુભાનપુરા વડોદરા.

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

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

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

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

૪૫) રદ કરવા બાબત(SEVERABILITY)

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીજા અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૬) લાગુ પડતાં અધિનિયમ:- આ કરારમાંથી ઉભાં થતાં હક્ક અને અનુબંધનો ભારતના તત્સમયે

અમલમાં હોય તે કાયદા મુજબ ગણવાના રહેશે અને અમલપાત્ર ગણાશે અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબંધમાં હકુમત રહેશે ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે, સાક્ષીની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે.

-: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના વિભાગ-૪ (ગોરવા) ના મોજે ગામ-સુભાનપુરા, તા.જી.વડોદરાની સીમમાં આવેલ જમીન જેનો ખાતા નંબર-૨૪૨, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૯/૧ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨ (સુભાનપુરા) માં સમાવેશ થતા જમીનનો ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૫૮૧ વાળી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ-૨૬૭૨.૦૦ ચો.મીટર થાય છે સદર જમીનનું સીટી સર્વે કાર્ડ નંબર-૭૪૩ છે આ કાર્ડમાં નોંધ નંબર-૧૫૯૨૩ માં દર્શાવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ -૬૬૮.૦૦ ચો.મી. અને નોંધ નંબર-૧૬૮૯૭ માં દર્શાવેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી. થાય છે એમ બંનેવ નોંધોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૬૮.૦૦ ચો.મી. + ૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી.=૨૦૦૪.૦૦ ચો.મીટર વાળી બંનેવ નોંધો ની વણવહેચાયેલી બીજાબેતી ની જમીન માં

”FULDWAR RESIDENCY ” નામની યોજનામાં મંજૂર થયેલ કુલ એક ટાવર એ માં કુલ ૩૫-ફ્લેટસ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. જે આ લેખ લખીલેનાર ટાવર એ- માં વીંગ - ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... જેના બાંધકામનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મી. બાલ્કની..... ચો.મી, કોમન પ્લોટ તથા વરાડે પડતી જગ્યા નું માપ..... ચો.મી વાળો સદર મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ માં :-

પશ્ચિમ માં :-

ઉત્તર માં :-

દક્ષિણ માં :-

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

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર એકતરફવાળા જમીન માલિક:-

૧) શ્રી ગિરીશભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ

૨) શ્રીમતી પટેલ વાસંતીબેન ગિરીશભાઈ

૩) શ્રી પટેલ દીક્ષિત ગિરીશભાઈ

૪) શ્રીમતી પટેલ હેઝલીન દીક્ષિત

સંમતી આપનાર /ડેવલોપર્સ :-

“સંજીવની ડેવલોપર્સ “એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર

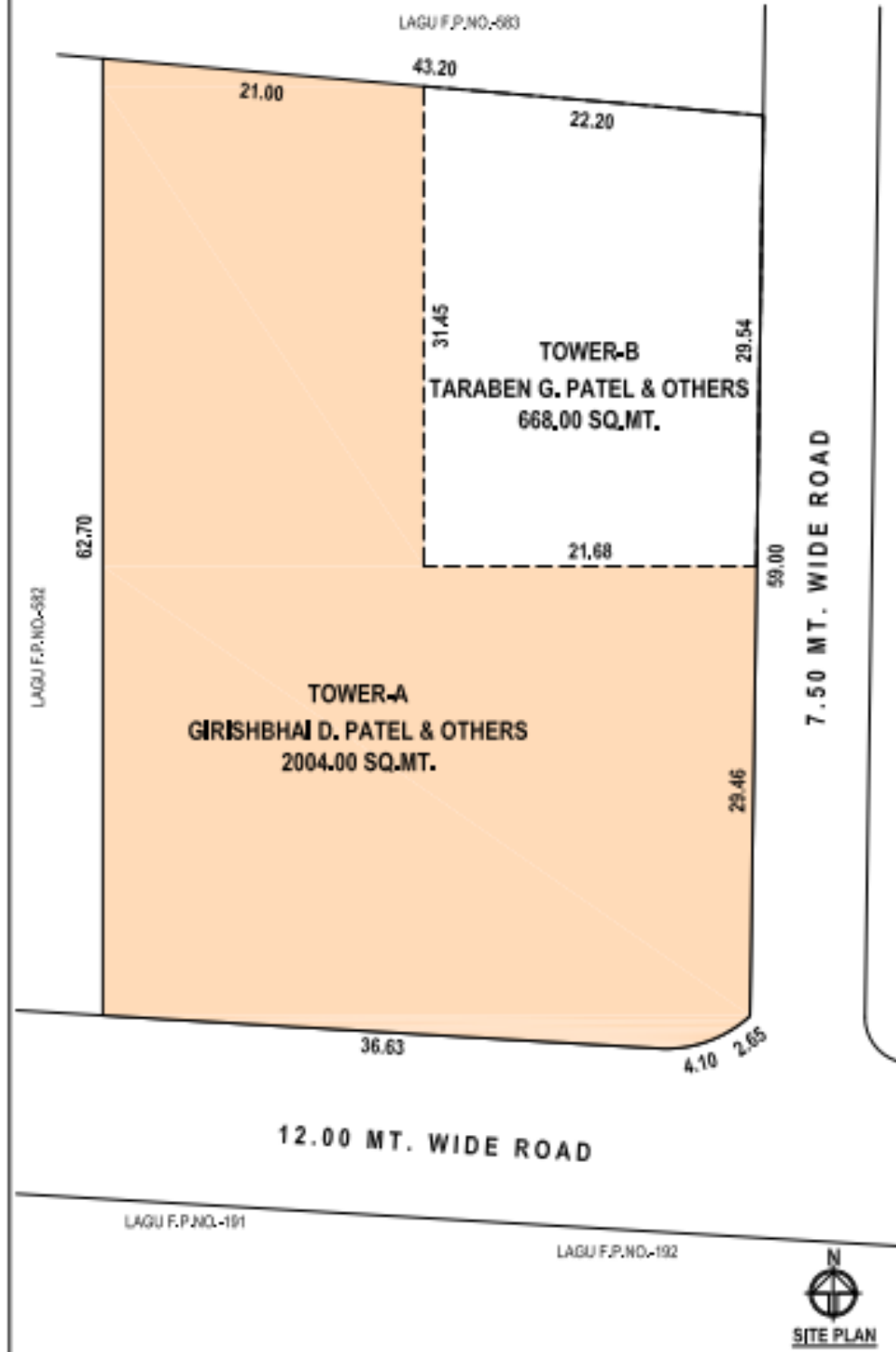
શ્રી પટેલ દીક્ષિત ગિરીશભાઈ

સાક્ષી

=====

=====

**PROPOSED PLAN ON R.S.NO.-59/1, F.P.NO.-581, T.P.S.-2,
AT.VILL- SUBHANPURA, TA&DIST.- VADODARA.**





15000000000001858643

As on 26/08/2020 12:14 PM

અરજી નંબર : 2020/294700	મિલકત કાર્ડ			581
જાગ્યા વડોદરા	સિદ્ધી સરસ્વતી, વડોદરા-૨			વોર્ડ : વોર્ડ-૨ (TP-૨)
સિદ્ધી સરસ્વતી નંબર	ટી.પી નંબર	ફા.પો.નં	સરકારી/ગામી	સરકારી
૭૪૩	૦૨	૦૫૮૧	2672	સી. C
સરકાર ને જરવાના આધારે અથવા બાદ સંબંધી અને કેન્દ્ર બાકાતમાં મોકલે પડેલી જમીન મુદત અંતરે વિગત				
1868				
સત્તા પ્રકાર નું વર્ણન				
મુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડની ૧૮૭૯૮ની કલમ ૩૮ હેઠળ સરકારી/ગામી જમીનને પાત્ર જમીનો				
પરિશિષ્ટ ૧૩૩				
દેવચાવડી ઓફિસ ના કારણ ને આધારે સને 1975 માં કાનૂની પ્રમાણિત આધાર (સીપી ગ્રાફ ન પ્રમાણમાં)				
પાસપાસી કરનાર	ડાહ્યાભાઈ કુલાભાઈ પટેલ હકો કેવી રીતે મળ્યા (મળી આવે ત્યાં સુધી)			
પટેલ				
બીજા બાબત				
બીજા નામ				
અનુવંશ નંબર	ફરકાતનો વિગત	નવા મલિક કુલાભાઈ (તા) પટેલ(પ)	મિલકત (સમાવિષ્ટ નામ નંબર)	
વારસ		અથવા બીજા બાબત	ફરકાત અને નંબર	
323 29/03/1997	મે. નાથન કલકર સાથે વડોદરાના હકમ નંબર ૨૦/૮૪-૮૫ નંબર જમીન બીનખેતી/૨૩ થી ૩૩/૮૭ તા. ૪-૧-૮૭ થી બીનખેતી થવાથી નોંધ કરી તથા સમીક્ષા નં. ૩૪૧૨ તથા નં. ૬ ની એન્ટ્રી નંબર-૧૫૬૭, ૧૫૬૮, ૧૫૭૩ થી માલિકોના નામ દાખલ કરવા નોંધ કરી	H - પારસુકાંતી ચિરીશભાઈ ગ્રાહણભાઈ પટેલ ધીરુભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ નારાયણ ચોરધરભાઈ પટેલ નુપેશભાઈ ચોરધરભાઈ પટેલ રાકેશભાઈ ચોરધરભાઈ પટેલ	પ્રમાણિત 31/03/1997	
14172 2/03/2018	નામ સુધારા નોંધ :- અરજદારની તા. ૨૦/૦૨/૨૦૧૮ ની અરજ સાથે રજુ કરેલ સક્ષમ અધિકારીશ્રી અને નાથન કલકર સાથે થયેલ ટી.પી. ગ્રાફ ના નં. પુલેષી કે. નં. ૮૪૧ અને ૮૪૫ સી.પી. બાબતના વડોદરાના તા. ૩૦/૧૨/૧૯૮૩ હુકમ અન્વયે પાન-૩ સરકારી સી. પેરા-૨ ધીરુભાઈ ભાઈલાલભાઈ બીન અંબાલાલ ના નામનું પુનિટ ફા. પોટ નં. ૫૮૧ પેકી ૬૬૮ થી મી. માટે હુકમ થયેલ હોય પ્રોપર્ટીકારમાં ધીરુભાઈ ભાઈલાલભાઈ ના નામનો સુધારો કરી ધીરુભાઈ ભાઈલાલભાઈ બીન અંબાલાલનો સુધારો ફેરફાર નોંધ નં. ૩૨૩ તા. ૨૮/૦૩/૮૭ માં દાખલ કરવા નોંધ કરી	H - પારસુકાંતી ધીરુભાઈ અંબાલાલ પટેલ	પ્રમાણિત BHAVESH JITENDRABHAI MAHANT (SIRESTEDAR) 13/06/2018	
15923 14/08/2019	રજી. બસિસ લેખ અરજદારની અરજી થયેલ રજી. બસિસ દસ્તાવેજ નં. ૮૧૧૮ તા. ૨૩/૦૩/૨૦૧૮ અધારે બસિસ લેખ લખી આપનાર શ્રી ધીરુભાઈ અંબાલાલ પટેલ ની જોન માપ ૬૬૮.૦૦ ચો. મી. ખુલ્લી જમીનમાં બસિસ સ્વીકારનાર શ્રીમતી પટેલ વાસંતીબેન ચિરીશભાઈ વિગેરેનું નામ દાખલ કરવા નોંધ કરી	P - પેકી પારસુકાંતી શ્રીમતી પટેલ વાસંતીબેન ચિરીશભાઈ શ્રી પટેલ દીલીપ ચિરીશભાઈ શ્રીમતી પટેલ હેમલબેન દીલિપ	પ્રમાણિત BHAVESH JITENDRABHAI MAHANT (SIRESTEDAR) 25/08/2019	

સી.પી. ગ્રાફ નામના વિગત કેન્દ્ર : મુજરાત લેન્ડ

વેચાણ નકલ અંક ૩.10/મળેલ છે આધાર સહ

Page 1 of 2

શીટ નંબર ૪

સિદ્ધી સરસ્વતી નંબર ૭૪૩



As on 26/08/2020 12:14 PM

અરજી નંબર 2020/294700

જિલ્લો: વડોદરા

સિટી સરવે ઓફિસ: વડોદરા-૨

વોર્ડ: વોર્ડ-૨ (TP-૨)

અનુક્રમ નંબર તારીખ	ફેરફારનો વિગત	નવો પાટણ કરનાર(યા) પટેલ(ધ) અથવા બીજા બોલ(ઓ)ંગ	નિર્દેશ (પ્રમાણિત, નામંજુર) સાથી અને તારીખ
16897 06/07/2020	સુધારા નોંધ અરજદારની અરજી સાથે રજુ થયેલ સક્ષમ અધિકારી અને નાણાં કલેક્ટર સાહેબ, શ.જા.ટો.ચ. વડોદરાના હુકમ નં. પુ.એલ.સી.ડે.નં. ૮૪૧ અને ૮૪૫-સી તા. ૩૦/૧૨/૯૩ તથા ગ્રીડીસબાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલના નોટસાઈડ સોનંદનામાં નં. ૫૦૪૮ તા. ૧૨/૦૬/૨૦૨૦ અન્વયે અગાઉ થયેલ ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૧૭૨ તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ માં નોંધ ની વિગતમાં ગ્રીડીસબાઈ ડાહ્યાભાઈ ના ભાગે સ.નં. ૫૮/૧, ફા.ખાંડ નં. ૫૮૧ પેકી ની ૧૩૩૬ ચો.મી. જમીન લખવાનું સી ગણવજ રજુ થયેલ પુરાવા આધારે ગ્રીડીસબાઈ ડાહ્યાભાઈ ના ભાગે સ.નં. ૫૮/૧, ફા.ખાંડ નં. ૫૮૧ પેકી ૧૩૩૬ ચો.મી. દાખલ કરવા સુધારા નોંધ કરી.	P - પેકી પારખતો	પ્રમાણિત BHAVESH JITENDRABHAI MAHANT (SIRESTEDAR) 25/08/2020

1104 લેવાર બજાર
રજીસ્ટ્રાર ઇસ્ટ

સિરેસ્ટદાર
સીટી સર્વે સુપરિન્ટેન્ડન્ટ
વડોદરા



લખી આપનાર નં.૧

લખી આપનાર નં.૨



ભારત સરકાર
Government of India



પટેલ ગિરિશભાઈ
Patel Girishbhai
જન્મ તારીખ/DOB: 24/04/1957
પુરુષ/ MALE



4327 5112 9265

મારો આધાર, મારી ઓળખ



ભારત સરકાર
Government of India



પટેલ વાસંતીબેન
Patel Vasantiben
જન્મ તારીખ/DOB: 17/11/1959
સ્ત્રી/ FEMALE



5339 3436 4680

મારો આધાર, મારી ઓળખ



ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

Address: S/O: Patel Dahyabhai, Govardhan Patel Faliyu, Subhanpura, Near Ramji Temple, Vadodara, Vadodara, Gujarat - 390023

સરનામું : S/O: પટેલ ડાહ્યાભાઈ, ગોવર્ધન પટેલ ફલીયુ, સુભાનપુરા, રામજી મંદિર પાસે, વડોદરા, વડોદરા, ગુજરાત - 390023

4327 5112 9265



www.uidai.gov.in



ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

Address: W/O: Patel Girishbhai, Goverdhan House, 35, Patel Faliya, Subhanpura, Near Jalaram Temple, Vadodara, Vadodara, Gujarat - 390023

સરનામું : W/O: પટેલ ગિરિશભાઈ, ગોવર્ધન હાઉસ, 35, પટેલ ફલીયા, સુભાનપુરા, જલારામ મંદિર પાસે, વડોદરા, વડોદરા, ગુજરાત - 390023

5339 3436 4680



www.uidai.gov.in

આયકર વિભાગ
INCOME TAX DEPARTMENT



ભારત સરકાર
GOVT. OF INDIA

GIRISHBHAI DAHYABHAI PATEL

DAHYABHAI FULABHAI PATEL

24/04/1957
Permanent Account Number
AEUPP6549P


Signature


29052009

આયકર વિભાગ
INCOME TAX DEPARTMENT

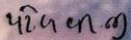


ભારત સરકાર
GOVT. OF INDIA

VASANTIBEN GIRISHBHAI PATEL

ARVINDBHAI SUNDARLAL PATEL

17/11/1959
Permanent Account Number
CLNPP3296B


Signature


19112013

લખી આપનાર નં.૩



ભારત સરકાર
Government of India



Download Date: 19/01/2021



પટેલ દીક્ષિત
Patel Dixit
જન્મ તારીખ/DOB: 02/07/1983
પુરુષ/ MALE

Issue Date: 09/01/2021

9167 0438 7109

VID : 9181 0491 4481 1924

મારો આધાર, મારી ઓળખ

લખી આપનાર નં.૪



ભારત સરકાર
Government of India



Download Date: 04/02/2021



પટેલ હેઝલીન
Patel Hazlin
જન્મ તારીખ/DOB: 11/06/1986
સ્ત્રી/ FEMALE

Issue Date: 09/01/2021

8647 2606 2358

VID : 9188 0774 9359 1330

મારો આધાર, મારી ઓળખ



ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India



સરનામું :
ગોવર્ધન હાઉસ, રામજી મંદિર પાસે, સુભાનપુરા,
વડોદરા, વડોદરા, વડોદરા,
ગુજરાત - 390023

Address:
GOVERDHAN HOUSE, NEAR RAMJI
MANDIR, SUBHANPURA, VADODARA,
Vadodara, Vadodara,
Gujarat - 390023



9167 0438 7109

VID : 9181 0491 4481 1924

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in



ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India



સરનામું :
પટેલ ફાલિયા, જલારામ મંદિરપાસે, સુભાનપુરા,
વડોદરા, વડોદરા, વડોદરા,
ગુજરાત - 390023

Address:
PATEL FALIYA, NEAR JALARAM TEMPLE,
SUBHANPURA, VADODARA, Vadodara,
Vadodara,
Gujarat - 390023

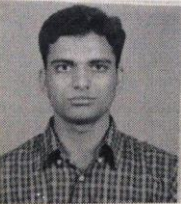


8647 2606 2358

VID : 9188 0774 9359 1330

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

સ્થાયી લેખા સંખ્યા /PERMANENT ACCOUNT NUMBER
AHLPP4824B

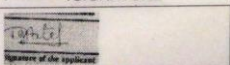


નામ /NAME
DIXIT GIRISHBHAI PATEL

પિતા ના નામ /FATHER'S NAME
GIRISHBHAI DHAYABHAI PATEL

જન્મ તિથિ /DATE OF BIRTH
02-07-1983

હસ્તાક્ષર /SIGNATURE



મુખ્ય આવકર આયુક્ત, વડોદરા.
Chief Commissioner of Income-tax, Baroda

આવકર વિભાગ
INCOME TAX DEPARTMENT



ભારત સરકાર
GOVT. OF INDIA

HEZLIN DIXIT PATEL

SURYAKANT DAHYABHAI PATEL

11/06/1986
Permanent Account Number

CLNPP3415N

Patel H.D.
Signature



19/12/2013

डेवलोपर्स

 Download Date: 19/01/2021	भारत सरकार Government of India आधार	Issue Date: 09/01/2021
	पटेल दीक्षित Patel Dixit जन्म तारीख/DOB: 02/07/1983 पुरुष/ MALE 9167 0438 7109 VID : 9181 0491 4481 1924 माहो आधार, माहो ओज्ज	
आयकर विभाग INCOME TAX DEPARTMENT भारत सरकार GOVT. OF INDIA स्थायी लेखा संख्या कार्ड Permanent Account Number Card AECFS2469F नाम/ Name SANJIVANI DEVELOPERS निगमन / गठन की तारीख Date of Incorporation / Formation 16/01/2020 21012020		