

// બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ //

(કબજા વગરનો)

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૨૦૯ ની ૧૧૬૪૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ ની ૭૫૭૧ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "જન્નત" ના રહેણાંક ફ્લેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : "....." નાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : (.....BHK) ની કુલ ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની ચો.મી., વોશ એરીયાચો.મી.) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી તથા રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા સિવાયનો બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ....,

લખી આપનાર ::

વેચાણ આપનાર ::

એકતરફવાળા ::

મુળ જમીન માલીકો::

૧. અબ્દુલભાઈ શકરાભાઈ

૨. ઈકબાલભાઈ હુસેનભાઈ

૩. શેખ ફકીરમહંમદ દાઉદભાઈ

૪. ઈદરીશ ગુલામહુસેન

૫. ઐયુબભાઈ અલેકભાઈ

૬. યાસ્મીનબેન તે અલ્વારખા શેખની વિધવા તમામ ઉ.વ.પુખ્ત,

રહેવાસી : ગામ : વાવોલ,

તા.જી.ગાંધીનગર.

નંબર : ૧ થી ૬ ના કુલમુખત્યાર તરીકે સન ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ઈદરીશ ગુલામહુસેન

ઉ.વ.પુખ્ત,

ઠે. સેન્ટ્રલ બેંક નજીક, ગામ : વાવોલ,

તા.જી.ગાંધીનગર.

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

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

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

<u>ત્રીજીતરફવાળા ::</u>	મેસર્સ સન ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી
<u>ડેવલપર્સ ::</u>	પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
<u>કન્ફર્મિંગ પાર્ટી ::</u>	જયેશભાઈ મનુભાઈ શાહ
<u>પ્રમોટર ::</u>	PAN NO. AUSPS 3041 H
	ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી
	ઓથોરીટી (રેરા રજી. નંબર : PR/GJ/
	GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/
	OTHERS/RAA04828/120219
	ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો : વેપાર,
	રહેવાસી : ૨૫૫, આનંદનગર,
	સેક્ટર નં. ૨૭, ગાંધીનગર.

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

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

૧. ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૨૦૯ ની ૧૧૬૪૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ ની ૭૫૭૧ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ

માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "જન્નત" ના રહેણાંક ફ્લેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : "....." નાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : (.....BHK) ની કુલ ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની ચો.મી., વોશ એરીયાચો.મી.) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી તથા રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત અમો લખી આપનારની સંયુક્ત માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૦૯ ની ૧૧૬૪૮ ચો.મી. ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ કરી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ નો ૭૫૭૫ ચો.મી. નો રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સારૂ અમો લખી આપનારે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરને અરજી કરતાં જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/તત્કાલ/ બી.ખે./એસ.આર.૨૭૫/૧૫/વશી. ૮૨૫૮ થી ૮૨૭૨/૨૦૧૮ તા. ૧૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજથી બીનખેતીની મંજૂરી આપેલ છે. તેમજ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ ની ૭૫૭૫ ચો.મી. જમીનમાંથી ૬૪૪ ચો.મી. જમીન વાણીજ્ય હેતુ માટેની કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર.૨૭૪/ ૧૫/રીવાઈઝ/ વશી.૪૩૪૫૮ થી ૪૩૪૭૧/૨૦૧૮ તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજથી રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાની આપેલ છે.

૩. સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક ફ્લેટોનું તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ સદરહુ પરવાનગી આધીન અમોએ બાંધકામનું કાર્ય હાથ ધરવું હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત અંગે પાસ થયેલ પ્લાન અનુસારનું બાંધકામ કરવા સારૂ કન્ફર્મિંગ પાર્ટીનાઓની નિયુક્તી કરેલ અને જે અંગેનો એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મિંગ પાર્ટીનાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ

નં. ૨૩૬૨૮ તા.૨૦/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધણી થયેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનારાઓએ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક ફલેટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગર સમક્ષ પ્લાન રજુ કરતાં ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગરનાએ તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબર : GUDA/૦૩-૦૮-૨૦૧૮/ ૬૮૨૨૮૬/૦૧/ ૦૦૦૮૫ તા.૦૩/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી બ્લોક નંબર : B, C, D, H, I, J ના રહેણાંક ફલેટોની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે અને ડેવલપમેન્ટમાં નકકી કરેલ શરતો આધીન તેમજ અમો વચ્ચે થયેલ સમજુતીઓ આધીન સદરહુ જમીન ઉપર "જન્નત" ના નામથી બ્લોક નંબર : બી, સી, ડી માં અને બ્લોક નંબર : એચ, આઈ, જે માં ના રહેણાંક ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુસર બાંધકામ કરવા સારૂ ગાંધીનગર મહાનગરપાલિકા ગાંધીનગરએ તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબર : પી.આર.એમ.જી.એમ.સી./ ૧૫૭/વાવોલ-૧૩/૦૮/૨૦૨૧/ ૬૭૮૪/૨૦૨૨/રહેણાંક તથા વાણીજય તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજથી બ્લોક નંબર : A, B, C, D, G, H, I, J ના રહેણાંક ૨૨૦ + ૧૯ વાણીજય મળી કુલ ૨૩૯ યુનિટોની રિવા. વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ છે. તેમજ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની બાકી રહેતી જમીન પર ભવિષ્યમાં રહેણાંક તથા વાણીજય યુનિટો કે અન્ય કોઈપણ ડેવલપમેન્ટ કરવાનું આયોજન હોઈ વર્તમાન સમયમાં તેટલી બીનખેતીની જમીન ખુલ્લી રાખેલ છે જે અંગેની જાત-માહિતી તથા જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનને ડેવલપ કરવા અંગેના તમામ પ્રકારના હકક લખી આપનાર તથા ડેવલોપર્સ/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસે અબાધીત છે અને રહેશે જે અંગે તમો વેચાણ લેનારને જાણ હોઈ તથા સંમતિ હોઈ કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર વેચાણ લેનારે ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહીં. આમ સદરહુ જમીન પર વિકાસ પરવાનગી અનુસારના બ્લોકો પૈકી બ્લોક નંબર : "....." ના ફલેટ નંબર : વાળી મીલકત અમો લખી આપનારે તથા

કન્ફર્મિંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેની શરતો અને વિગતો નીચે મુજબ છે અને જે અંગે હાલનો આ બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે અને જે મીલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે અને સદરહુ મીલકતનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.

૪. અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટી, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજી. નં : PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/OTHERS/RAA04828/120219 થી તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, ગાંધીનગર ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.
૫. સદરહુ મીલકતમાં અમો લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈ ઈસમનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો પોષાતો આવેલ નથી આમ સદરહુ મીલકતનો તમામ પ્રકારે વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો સંપૂર્ણ સત્તા અધિકાર અમો લખી આપનારને હોઈ જે હકક, અધિકારને આધીન અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મિંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં હાલનો આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધીન કરી આપેલ છે.
૬. તમો લખાવી લેનારે અમો એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મિંગ પાર્ટી પાસેથી સદર બ્લોક નંબર : "....." ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :ની કુલ ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની ચો.મી., વોશ એરીયા ચો.મી.) એરીયા સહીતની મીલકત અને સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી તથા રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે રૂા.....પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા

સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમાં સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) સદર પરિયોજનામાં આવેલ એન્ટરન્સગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, કોમન લાઈન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો લખાવી લેનારનો સદર ફ્લેટનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફ્લેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

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

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

ચુકવેલ રકમની વિગત ::—

રૂા...../—	અંકે રૂપિયા પુરા બેંકના ચેક નંબર : તા..... ના રોજથી ચુકવી આપેલ છે તે.
------------	---

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

ક્રમ	વિગત	ટકાવારી
(એ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના બીજા ૩૦% પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૬૦(સાંઈઠ) દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(બી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(સી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલટ્રસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(ડી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(ઈ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(એફ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(જી)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.	
(એચ)	સદર ફલેટની કુલ કિંમતની બાકીની ૦૫% પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર ફલેટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં ભોગવટા/વપરાશ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાઓ તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ સાથે મળી તમો લખાવી લેનારને સદર ફલેટનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર ફલેટનો સ્થળ ઉપર કબજો	

સોંપવાનો રહેશે.

૮. સદરહુ ફલેટની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર ફલેટના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
૯. સદરહુ ફલેટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર ધ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાની રહેશે.
૧૦. સદરહુ ફલેટની ઉપર શરત નં. ૭ (એ) થી (એચ) મા જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો લખાવી લેનાર ૦૩(ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટીને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR +2% ના સાદા વ્યાજ લેખે વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તથા અમો લખી આપનાર, મુળ જમીન માલીકો તમો લખાવી લેનારની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી નોટીસ તમો લખાવી લેનારના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું અને તેવી

નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટીને અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટી જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો લખાવી લેનારે અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટીને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો લખાવી લેનાર આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહીમતાં કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

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

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

૧૩. અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે સદર બાનાખતના પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનું આપણે ત્રણેય તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી "

Time is essence for the Promoter as well as the Allottee".

૧૪. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૩૬૨૭.૮૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રયોજક (Promoter) પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમના (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આરઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૨૦૪૪૧.૭૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૪૭૩૩.૩૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૫. અમો કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોએ સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધિશ ધ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે તમો લખાવી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને કન્ફર્મિંગ પાર્ટીએ વધારાની રકમ કે જે તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક MCLR +2% ના વ્યાજ સાથે પરત

કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે આપવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ મા જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૧૬. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલિકોએ તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખતવાળા ફ્લેટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા ફ્લેટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

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

૧૭. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર ફ્લેટનો કબજો ઉપર શરત નં. (૧૫) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો લખાવી લેનારને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ MCLR +2% ના દરે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને પરત આપવાનું રહેશે.

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

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

૧૯. અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ સદર ફલેટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપ્યા બાદ ૦૫(પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનારને સદર ફલેટમાં કે ફલેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના ધ્યાનમા તમો લખાવી લેનાર લાવો ત્યારે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીની કોઈજ જવાબદારી ન હોય કે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી

અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહીં અથવા તમો લખાવી લેનાર મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

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

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

૨૨. અમો એકતરફવાળ, મુળ જમીન માલીકોએ અમારા મુખત્યારને તા.૧૮/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ રજી. નં.૭૭૦૫ થી નોંધાવી કરી આપેલ મુખત્યારનામાની રૂઈએ મળેલ સત્તા અને અધિકારથી અમો મુખત્યારે મજકુર બાનાખતમા મજકુર જમીનના મુળ જમીન માલીકો વતી સહીમતાં કરેલ છે. તેમજ મજકુર મુખત્યારનામાનો અમલ હાલ ચાલુ છે. જે અમો મુખત્યાર આથી કબુલ કરીએ છીએ.

૨૩. તમો લખાવી લેનાર અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તથા મુળ જમીન માલીકોને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર મીલકતના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો

ભોગવટો ધરાવીએ છીએ. તેમજ સદર યોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાદયેસરની મંજૂરીઓ મેળવી પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. સદર યોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા, દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી. સદર યોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના-કરજવાળી છે. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર ફ્લેટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

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

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

૨૬. સદર સ્કીમમાં 1 BHK ના બ્લોકમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે અને 2 BHK ના બ્લોકમાં એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ છે. તેમજ તમો લખાવી લેનારે તમારા બ્લોકના પાર્કિંગમાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે અને સદર બ્લોકમાં રહેનાર વ્યક્તિએ અન્ય કોઈ બ્લોકમાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરી તેવા બ્લોકના ફ્લેટ ધારકોને પાર્કિંગમાં અટચણ-અવરોધ ઉભા થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં. તેમજ સદરહુ બ્લોકના ધાબાનો ઉપયોગ

તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય ફલેટ ધારકોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે જેમાં કોઈનો વ્યક્તિગત હક્ક રહેશે નહીં.

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

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

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

૩૦. આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ

પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકત સ્કીમના મેનેજમેન્ટની પરવાનગી વગર ભાડે કે વેચાણ આપી શકશો નહીં તેમજ સદરહુ મીલકતના બાહ્ય દેખાવ યાને બહારના એલીવેશનમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈજ ફેરફાર કરવા કે કરાવવાના નથી.

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

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

// પરિશિષ્ટ //

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નંબર : ૨૦૯ ની ૧૧૬૪૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ સમાવેશ થતાં ગુડા ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ ની ૭૫૭૧ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ "જન્નત" ના રહેણાંક ફ્લેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક નંબર : "....." નાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : (.....BHK) ની કુલ ચો.મી. કારપેટ (રેરાના નિયમ મુજબ ચો.મી. કારપેટ, બાલ્કની ચો.મી., વોશ એરીયાચો.મી.) એરીયા સહીતની

મીલકત અને સદર ફલેટના વરાડે પડતી તથા રોડ—રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સાની
ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત ...,

વેચાણવાળી મીલકતના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે ::

પશ્ચિમે ::

ઉત્તરે ::

દક્ષિણે ::

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

આજરોજ તા. મી માહે સને—૨૦૨૨ ના દિને ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર ::

વેચાણ આપનાર/જમીન માલિક ::

સાક્ષીઓ ::

..... ૧.....

૧. અબ્દુલભાઈ શકરાભાઈ

૨. ઈકબાલભાઈ હુસેનભાઈ

૩. શેખ ફકીરમહંમદ દાઉદભાઈ

૪. ઈદરીશ ગુલામહુસેન

૫. ઐયુબભાઈ અલેકભાઈ

૬. યાસ્મીનબેન તે અલ્લારખા શેખની વિધવા

નંબર : ૧ થી ૬ ના કુલમુખત્યાર તરીકે

સન ઈન્ફા નામની ભાગીદારી પેઢી

જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર

ઈદરીશ ગુલામહુસેન

ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ ::

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/પ્રમોટર ::

..... ૨.....

(મેસર્સ સન ઈન્ફા એ નામની

ભાગીદારીપેઢીના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર

જયેશભાઈ મનુભાઈ શાહ)