BY

TARA DEVELOPERS.

બાનાખત

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 આપનારઃ એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલીકઃ–**

૧) **તારાબેન ગોરધનભાઈ પટેલ ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી,

આધાર નં–૮૬૫૪ ૯૮૨૯ ૦૯૦૧ પાન–……………………..

૨) **નૃપેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી,

આધાર નં–૮૫૭૧ ૮૨૨૩ ૦૭૦૬ પાન– AHLPP4810D

૩) **રાકેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી,

આધાર નં–૯૬૦૪ ૦૦૭૩ ૩૩૨૦ પાન–……………………..

તમામ રહેવાસી–.બી–૨. પ્રભુદ્ધાર બંગ્લોઝ, આત્મ જયોતિ આશ્રમ પાસે ઈલોરા પાર્ક, સુભાનપુરા વડોદરા.

(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 આપનારઃ બીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ ઃ–**

M/S TARA COUNSTRUCTION (પાન–AAPFT9420N) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર રાકેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, **આધાર નં–૯૬૦૪ ૦૦૭૩ ૩૩૨૦.**

રહેવાસી–.બી–૨. પ્રભુદ્ધાર બંગ્લોઝ, આત્મ જયોતિ આશ્રમ પાસે ઈલોરા પાર્ક, 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 લેનારઃ–

.. ઉ.વ.આ ધંધો–..........,

રહેવાસી–.. વડોદરા.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુકત 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 ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ– ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના **વિભાગ–૪ ના મોજે ગામ–સુભાનપુરા ની સીમમાં આવેલ જમીન જેનો ખાતા જેનો બ્લોક સર્વે નંબર–૫૯/૧ જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર–૨ ફાયનલ પ્લોટ નંબર–૫૮૧** વાળી જમીન આવેલ છે **જેનો સીટી સર્વે નંબર–૭૪૩** જે બીનખેતી ની જમીન **જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ–૨૬૭૨.00 ચો.મી તે પૈકી પુર્વ–ઉત્તર દિશા તરફ ની ૬૬૮.00 ચો.મી** જમીન સરકારી દફ્તરમાં આ અત્રેના એકતરફવાળાના નામે સીટી સર્વે રેકર્ડ માં **નોધ નંબર–૧૮૨૪૨** થી મંજુર થયેલ છે તે જમીનમાં **" GOVERDHAN RESIDENCY "** નામના યોજનાના મંજુર થયેલ એક ટાવર–**બી** માં કુલ ૧૪ –ફ્લેટસ બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં આ લેખ લખીલેનારે **બી–ટાવર** ના **..........** માળે આવેલ **ફ્લેટ નં............** જેના બાંધકામનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ આશરે **.................. ચો.મી. વોશ એરીયા** .... ચો.મી, બાલ્કની............. ચો.મી, ઓપન ટેરેસ............ ચો.મી,જેના પાર્કીગ નુ માપ............. ચો.મી,કોમન જગ્યા નુ માપ................ ચો.મી અને વરાડે પડતી જમીન નુ ક્ષેત્રફળ વેચાણથી લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.જે ફલેટ ને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહું

મિલકત/સદરહું 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 ઈન્ડેક્ષ ફકત (રેગ્યુલર FSI 1.80) **........... ચો.મી** છે અને પ્રમોટરે , વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ 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) **.......... ચો.મી** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા (ટોટલ FSI 2.70) **............... ચો.મી** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ, સેચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ એસ.આઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૧) જત, સદરહું **મોજે ગામ–સુભાનપુરા ની સીમમાં આવેલ જમીન જેનો ખાતા જેનો બ્લોક સર્વે નંબર–૫૯/૧ જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર–૨ ફાયનલ પ્લોટ નંબર–૫૮૧** વાળી જમીન આવેલ છે **જેનો સીટી સર્વે નંબર–૭૪૩** જે બીનખેતી ની જમીન **જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ–૨૬૭૨.00 ચો.મી તે પૈકી પુર્વ–ઉત્તર દિશા તરફ ની ૬૬૮.00 ચો.મી** જમીન સરકારી દફતરમાં આ અત્રેના એકતરફવાળાના નામે સીટી સર્વે રેકર્ડ માં **નોધ નંબર–૧૮૨૪૨** થી મંજુર થયેલ છે જે બીનખેતી ની જમીન માં વિકાસ કરવા અંગે રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરાર **તારીખ : ....** ના રોજ, રજીસ્ટર્ડ **અનુક્રમ નંબર : ....** થી ડેવલોપર **“TARA COUNSTRUCTION** “ નામની ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરી આપેલ હતી સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર બાબત થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી **રુ................./– તથા રજી.ફી–................./–** રકમ ભરપાઈ કરેલ છે. જે કરાર ની શરતો ને આધીન રહીને સદર બાનાખતમાં સંમતી આપનાર તરીકે ડેવલપર્સને સામેલ કરેલ છે

૨) સદર યોજના એટલે કે **” GOVERDHAN 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.

૩) સદર હુ મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારા ની એફ.એસ.આઇ ઉપર બી.યુ.(બીલ્ડીગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહી, આવી કોઇ એફ.એસ.આઇ મળતી હશે તો એફ.એસ.આઇ ઉપર ના તમામ સભાસદો/એસોશીશન ઓફ એલોટીનો હક્ક અધિકાર રહેશે, તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટ ની અગાસી/ટેરેસ નો તથા કોમન પ્લોટ કોમન જમીન તથા અનેય એમીનીટીસ નો હક્ક તમામ સભોસદો સહીયારી રહેશે, તેમા પ્રમોટર નો કોઇ હક્ક રહેશે નહી.

૪) સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજનાની જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેક્ટ FORAM દ્બારા 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 લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

૫) સદરહું લેખ લખીઆપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છે અને તેને સંલગ્ન ટાઇટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ, મિલકત હક્ક પત્રક (પ્રોપર્ટીકાર્ડ) અથવા ગામ નમુના ક્માંક–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 લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

૬) સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાએ મંજુર કરેલ નકશાની નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્ઉપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્બારા નકશાની નકલો અને તે મુજબ બંધાનાર ફલેટ અને ખુલ્લી જગ્યાઓનો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહુ યોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની નકલ મુજબની સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે .

૭) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્બારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહુ મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો અંગે કેટલીક મંજુરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજુરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફીકેટ) અથવા

સદરહુ મિલકતના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ)મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જ્યાં સદરહુ નકશાને સબંધિત સ્થાનીક સત્તા અને/અથવા સરકારે મંજુરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોક્કસ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર દ્વારા, યોજના જમીનનોં વિકાસ કરતા સમયે અને મકાનો બાંધતા સમયે પાળવાના છે અને માત્ર તેના યોગ્ય અનુસરણ અને પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહુ મિલકત ના સબંધમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા આપવામાં આવશે અને જ્યાં લખીઆપનારે પ્રસ્તાવિક નકશા મુજબ સદરહું મિલકત અન્વયેનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જયાં સદરહું લેખ લખીલેનારે સદરહુ યોજનાના **" GOVERDHAN RESIDENCY "** બંધાનાર **ટાવર– બી** માં **૧૪–ફ્લેટસ** બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં આ લેખ લખીલેનારે **ટાવર –બી** 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 ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય. જે મિલકત અન્વયે સદરહું લેખના બન્ને 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.

૮) સદરહું કરાર કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમત **રુ.............................–૦૦ (અંકે રુપિયા .... પુરા)** નક્કી થયેલ છે સદરહું મિલકતના સોદાના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી બાનાની રકમ **રુ.............................–૦૦ (અંકે રુપિયા .... હજાર પુરા)** ફકત ચુકવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
૧				
૨				

૩				
કુલ	**રૂ..................–૦૦ (અંકે રુપિયા ....પુરા).**			

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 નહી)
૨	બાનાખત થયેથી	૨૦ % (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી)
૩	પ્લીન્થ લેવલ સમયે	૧૫ % (કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી)
૪	તમામ સ્લેબ સમયે	૨૫ % (કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી)
૫	દીવાલ, ચણતર, અંદર–બહારનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજા સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી)
૫	સેનેટરી ફીટીંગ, લોબી, દાદર લીફટ સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહી)
૬	પ્રલમ્બીંગ, અંદર–બહારનું પ્લાસ્ટર	૫ % (કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહી)
૭	લીફટ , વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીસીટી તથા અન્ય સુવિધાઓ સમયે	૧૦ % (કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહી)
૮	પઝેશનના એક માસ પહેલા	૫ %
કુલ		૧૦૦%

સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી **.......... માસ** માં ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદ્દત દરમ્યાન 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 (સર્વિસટેક્ષ) 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 નકકી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૯)	ઉપર જણાવેલ કુલ કીંમત વધારા મુકત 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 માગંણી કરે ત્યારે લખીઆપનારાઓએ તેના સંદર્ભમાં પ્રસીધ્ધ થયેલ/આપવામાં આવેલ સદરહુ જાહેર નામું/હુકુમ/નિયમ/નિયમની નકલ લખીલેનારને મોકલવાના માંગણા પત્ર સાથે મોકલશે અથવા રુબરુ બતાવશે, જે તે પછીની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧૦) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ હપ્તાની ચુકવવાની રકમની ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** પ્રતિ વર્ષના દરે સબંધિત હપ્તો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજુર કરી શકશે પરંતુ એક વખત ફાળવણીમાં લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજુર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/ પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહી.

૧૧) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ,ફાળવવામાં આવેલ આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી કરી આપશે. સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સુનીશ્ચત કરાયા બાદ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) માટે ચુકવવા પાત્ર કીંમતની 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 ઈન્ડીયા પ્રાઈમ 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.

૧૨) સદરહુ 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 વિરુધ્ધ કોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહી.

૧૩) સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી સંમત થાય છે કે સબંધિત સ્થાનીક સત્તા દ્વારા સદરહુ નકશા અથવા તે પછીનાને મંજુરી આપતા સમયે લાદેલ તમામ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો, જો કોઈ હોય તો, અનુસરસે, પુરા કરશે અને પાલન કરશે અને લખી લેનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે થયેલ સબંધિત સ્થાનીક સત્તા પાસેથી ભોગવટો અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફીકેટ) સબંધિત સદરહું મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત કરશે.

૧૪) સદરહુ 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 હપ્તા અને તે/તેની એ બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૧૫) 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 વાર્ષીક **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ 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 વાર્ષીક **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ**

(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોકત 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 હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્ કરી શકશે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્ કરવાના ઈરાદાની અને ચોક્કસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્ 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 હપ્તા 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.

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

૧૮) સદરહું લેખ લખી આપનાર લખી લેનાર ને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો **તા. 31/12/2025** 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 જવાબદર 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, લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નીયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તા અધિકારી અથવા કોઇ 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.

૧૯) ***કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ–***

૧. સક્ષમ સત્તા પાસેથી ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને લખી લેનાર કરાર મુજબની રકમ ચુકવ્યેથી, આ કરારની શરતોને આધીન (સદરહું મિલકત)નો, સુચનપાત્ર 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 ભરપાઇ 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 ખર્ચા ચુકવવા સંમત થાય છે. યોજનાના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેખિતમાં લખીલેનારને લખી આપનાર તેના તરફથી કબજો સોંપવા પ્રસ્તાવ કરશે.

૨. લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના અથવા સુચનાપત્ર (નોટીસ) લખીલેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૩. લખીલેનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતાઃ

લખી લેનાર દ્વારા સમયસર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવામાં કસુર થાય તો ઉપર જણાવેલ પેરા–૧૯.૧ મુજબ લખી લેનાર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવાની તારીખથી કબજો મેળવે તે તારીખ સુધીના સમય દરમ્યાન લખી આપનાર અથવા લખી લેનારનો સંઘ જેમ કિસ્સામાં હોય તેમ તેઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાગે પડતા ખર્ચ–મેન્ટેનન્સ જે કાંઇપણ હોયતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે બાનાખત કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે લખી આપનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાનાખતની જોગવાઇમાં કોઇ 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 નહી.

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

૨૧) સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબ્જો એલોટી ને સોંપ્યા બાદ પાર્ચ વર્ષના સમયગાળા ની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ ની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમા કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇ ને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યા પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટરે પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા ને સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્ત માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહી.

૨૨)સદરહુ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ જમીનમાં આવેલ " **GOVERDHAN RESIDENCY** " ના ટેરેસના હકકો એશોશીએશનના તમામ સભ્યોના સહીયારા રહેશે. અને સદરહુ યોજનાના એપાર્ટમેન્ટના એફ.એસ.આઇ ના હકકો ભવિષ્યમાં મળે તો તે હકકો પણ એશોશીએશનના તમામ સભ્યોના સહીયારા રહેશે.

૨૩)સદર લખી લેનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે સંઘ અથવા સંગઠન (અથવા તેમના દ્વારા નીમણુંક થયેલ મેન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નીમણુંક કરેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ 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 જરુરી 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 શકિતમાન બનાવવા લખી આપનારને મોકલશે લખી આપનારે લખી લેનારને સદરહુ 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 જરુરી ફેરફાર અથવા સંશોધન, જો કોઈ હોય તો તે, સામે કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહી.

૨૪) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી મૌખિક, ટેલીફોનીક 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 સબંધિત સ્થાનિક સતા 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 જરુરી 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.

૨૫) 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.

૨૬) સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહુ 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 એર્ટની/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.

૨૭) સદરહુ યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું ખત અથવા પેટાની અથવા પટાની નોંધણી વખતે લખીલેનાર લખી આપનારને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ, સદરહુ સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીએ આવા ખત અથવા પટા અથવા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ અથવા સદરહુ 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.

૨૮) ***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 ચોખ્ખા અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હકક 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 સતા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરુરી મંજૂરીઓ છે અને વખતો વખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરુરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

૩. માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના સંબધંમાં કોઇ તકરાર કોઇ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.

૪. યોજનાની જમીન અને યોજના અને સદરહું મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રકિયા

અનુસરીને મેળવેલ છે. અને બાકી હોય તે કાયદેસરની પ્રકિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે, બધા સમયે, યોજના, યોજનાની જમીન, મિલકત અને સામન્ય વિસ્તાર ને લગતાં લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૫. સદરહું લેખ લખીઆપનાર, યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજનાની જમીનના સંબંધમાં કોઇ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા કોઇ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત 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 કોઇ 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 સંબધી 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 કંઇ હોય તે, વિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને કબજો સોંપતા સુધી બાકી સરકારી વેરા–લેવીઓ ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૯. યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના સંબધમાં માલિકી હક્ક અહેવાલમા જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઈ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઇ મંડળ,સત્તા અથવા ધારાકિય કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (સદરહુ સંપતિ માટે સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખીઆપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.

૨૯) સદરહું લેખ લખીલેનાર જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઇરાદે, 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 વિરુધ્ધ કંઇ કરશે નહી કે થવા દેશે નહી અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે યોજનામાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે તેના

કોઇ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી, જરુરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા સુધારો–વધારો, કરશે નહી.

ખ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઇ જોખમી, જવલનશીલ અથવા વિસ્ફોટક, પ્રકારનો સામાન રાખશે નહી અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા નિષેધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહી 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 સભાંવના 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. સદરહુ 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 વિરુધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી. જો લખી લેનાર ઉપરોકત જોગવાઇઓના ભંગ કરતુ કૃત્ય કરશે તો સદરહું લેખ લખીલેનાર જવાબદાર અને બંધનદાર (Liable) રહેશે.

ઘ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડી શકશે નહી કે તોડી પાડવા દેશે નહી કે સદરહું મિલકત કે તેના કોઇ ભાગમાં માં કોઇ પણ સમયે સુધારો–વધારો કે ફેરફાર કોઇપણ સ્વરુપમાં કરેશે કે કરાવશે નહી કે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે ટાવરના બાહય દેખાવ અને રંગરુપમાં કોઇ ફેરફાર કરશે નહી અને સદરહું મિલકતના કોઇ 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 નહી.

ચ. યોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત આવેલ છે કે તેના ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઇ શકે અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રિમયમ વધુ ચુકવવું પડે તેવુ કોઇ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી.

છ. સદરહુ યોજનાના મેદાનમાં અથવા યોજનાની જમીનના કોઇ ભાંગમાં અને જે ટાવરમાં સદરહું મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાંથી મેલું, કચરો, ચિથરાં, ભંગાર અથવા અન્ય નકામો સામાન ફેકશે નહી કે ફેંકવા દેશે નહી.

જ. સદરહું મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે ટાવરમાં ગટર, પાણી , વીજળી અથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર તરફથી આપવા સંબધમાં, 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 કોઇ 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 જયાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવાપાત્ર લેણાં પુરેપુરાં લખીઆપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત લખીલેનાર ભાડે, પેટા–ભાડે, તબદિલ, સોંપણી કરી શકશે નહી.

ઠ. સદરહું લેખ લખીલેનાર તમામ નિયમો અને નિયત્રણો જે સંઘ, મર્યાદિત કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા તેના પ્રારંભથી સદરહુ 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 મેઇન્ટેનન્સ 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, કાઇ પણ વ્યાજબી સમયે, મિલકત કે તેના કોઇ 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 થઇ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

ણ. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઇપણ પત્ર દ્વારા સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહુ જમીન અથવા તેના કોઇ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે રહેશે તેવુ અનુમાન કરવાનુ નથી. સદરહું લેખ લખીલેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમા તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઇ હક્ક રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, ઓશરી, દાદર, પેસેજ જયાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી લખી આપનારની સંપતિ રહેશે.

૩૦)આ કરાર કર્યા બાદ સદરહું લેખ લખીઆપનારે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઇ ભાડા પટ્ટો કરવો નહી કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહી અને જો કોઇ ભાડા પટો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા તત્તસમયે અમલી કોઇ કાયદામાં જે કંઈપણ જોગવાઇ હોય, આવો ભાડોપટો અથવા બોજો લખી લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી, જેણે સદરહું મિલકત મેળવવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

૩૧)***બંધન કારક અસરઃઃ–***આ કરાર લખ્યાથી અને લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને મોકલવાથી બંન્ને પક્ષકારોને કોઇ બંધનકાર અસર કરશે નહી જયાં 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 નહી અને બીજુ–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 કોઇપણ વ્યાજ કે વળતર વગર તથા નુકશાની વળતર પેટે ચૂકવવાની રકમ બાદ કરી લખી લેનારને પરત કરશે.

૩૨) **સમગ્ર કરારઃઃ**–આ કરાર, પરિશિષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે આ વિષય વસ્તુના સંબધમાં સમગ્ર કરાર બને છે અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ મિલકત સંબધી આંતરિક સમજુતી, કોઇ અન્ય

કરાર, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહાર, લેખિત કે મૈખિક વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો તે કોઈ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

૩૩) **સુધારો હક્કઃઃ–** આ કરારમાં માત્ર પક્ષકારોની સંમતિ થી સુધારી શકાશે.

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

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

૩૫)**ભિન્નતાપાત્રતાઃઃ–** 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 વિપિરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરુરીયાત 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 ખાત્રીઓઃઃ–**બંને પક્ષકાર સમંત થાય છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટરીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરુરી 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 સ્થળઃઃ–**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 ધ્વારા કરાર વિધિવત કરવામાં આવે તે પછી અથવા સાથોસાથ પેટા નોંધણીદારના કાર્યલયમાં નોંધણી કરવવામાં 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 ધારા હેઠળ યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને લખી આપનાર તેવી કચેરી માં હાજર રહેશે અને તે કર્યાંનુ 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.

૪) **૨) તારાબેન ગોરધનભાઈ પટેલ ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી,

આધાર નં–૮૬૫૪ ૯૮૨૯ ૦૯૦૧ પાન–.......................

૫) **નૃપેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી,

આધાર નં–૮૫૭૧ ૮૨૨૩ ૦૭૦૬ પાન– AHLPP4810D

૬) **રાકેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી,

આધાર નં–૯૬૦૪ ૦૦૭૩ ૩૩૨૦ પાન–.......................

તમામ રહેવાસી–.બી–૨. પ્રભુદ્વાર બંગ્લોઝ, આત્મ જયોતિ આશ્રમ પાસે ઈલોરા પાર્ક, સુભાનપુરા વડોદરા.

M/S TARA COUNSTRUCTION (પાન–AAPFT9420N) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર રાકેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, **આધાર નં–૯૬૦૪ ૦૦૭૩ ૩૩૨૦**

રહેવાસી–.બી–૨. પ્રભુદ્વાર બંગ્લોઝ, આત્મ જયોતિ આશ્રમ પાસે ઈલોરા પાર્ક, સુભાનપુરા વડોદરા.

આ કરારકર્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર તે એકબીજાને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલદ્વારા જણાવવાની લખીલેનાર અને

લખીઆપનારની ફરજ રહેશે, તેમાં કસુર કર્યેથી તમામ સંદેશા અને પત્રો ઉપરોકત સરનામે ટપાલ કર્યેથી તે લખીઆપનાર અથવા લખીલેનારને મળી ગયાનું માનવામાં આવશે.

૪૧)***સંયુકત લખી લેનારા::–***સંયુકત લખી લેનારના કિસ્સામાં જેનુ નામ પહેલું અને તે/તેણીનું જે સરનામુ આપેલ હોય તે સરનામે સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા તમામ સંદેશા મોકલવામાં આવશે, જે તમામ ઉદ્ધેશ અને હેતુ યોગ્ય રીતે તમામ લખીલેનારને બજાવવામાં આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૪૨)***સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ ::–*** કરારની સ્ટેમ્પડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ અને લખાઈ ફી સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૪૩)***તકરારનું નિરાકરણ::–*** પક્ષકાર વચ્ચે ની કોઇ તકરાર બંન્ને 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.

૪૪)રદ કરવા બાબત(**SEVERABILITY)**

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઇ યુકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અનય કાયદાઓ હેટળ રદ કરવા અઠવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાંનુ ન્ક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અંસગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરુરી 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.

૪૫)***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 સંબધમાં હકુમત રહેશે ઉપરોકત પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે, સાક્ષીની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે.

–: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :–

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ **વડોદરા** સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **વડોદરા** ના **મોજે ગામ–સુભાનપુરા ની સીમમાં આવેલ જમીન જેનો ખાતા જેનો બ્લોક સર્વે નંબર–૫૯/૧ જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર–૨ ફાયનલ પ્લોટ નંબર–૫૮૧** વાળી જમીન આવેલ છે **જેનો સીટી સર્વે નંબર–૭૪૩** જે બીનખેતી ની જમીન **જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ–૨૬૭૨.૦૦ ચો.મી તે પૈકી પુર્વ–ઉત્તર દિશા તરફ ની ૬૬૮.૦૦ ચો.મી** જમીન સરકારી દફ્તરમાં આ અત્રેના એકતરફવાળાના નામે સીટી સર્વે રેકર્ડ માં **નોધ નંબર–૧૮૨૪૨** થી મંજુર થયેલ છે તે જમીનમાં **" "GOVERDHAN RESIDENCY "** નામની યોજનામાં મંજુર થયેલ **બી** ટાવર માં કુલ ૧૪–ફ્લેટસ બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે આ લેખ લખીલેનાર **બી–ટાવર** ના **..........** માળે આવેલ **ફ્લેટ નં.............** જેના બાંધકામનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ આશરે **.................. ચો.મી. વોશ એરીયા** .... ચો.મી, બાલ્કની............. ચો.મી, ઓપન ટેરેસ............ ચો.મી, જેના પાર્કીગ નુ માપ............. ચો.મી,કોમન જગ્યા નુ માપ................ ચો.મી અને વરાડે પડતી જમીન નુ ક્ષેત્રફળ.............. વાળો સદર મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉપર જણાવેલી મીલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ માં :–

પશ્ચિમ માં :–

ઉત્તર માં :–

દક્ષિણ માં :–

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર અમારી સ્વતંત્ર ઇચ્છા 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 હાલતમા, સભાન અવસ્થામાં બાનાની 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 માલિકઃ–

----

૧) તારાબેન ગોરધનભાઈ પટેલ

----

૨)નૃપેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ

----

૩) રાકેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ

<u>સંમતી આપનાર /ડેવલોપર્સ ઃ–</u>

M/S TARA COUNSTRUCTION એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર

રાકેશભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ

સાક્ષી

===================

===================