શ્રી

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

આજ તારીખ / /૨૦૨૧ ના વાર ના રોજ,

સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / લેનારા : એક તરફ્વાળા :-

MR. , AGE - , OCCUPATION. -

RESIDING AT -

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" તથા "એક તરફ્વાળા" તથા "લખી લેનાર" તથા "લખાવી લેનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં "એક તરફ્વાળા" તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, વકીલો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા : જમીન માલીકો : બીજી તરફ્વાળા :

(૧) શ્રી ગીરધરભાઈ અમરશીભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૬૭, ધંધો - ખેતી તથા વેપાર,
PAN - AAZPP 1899 B. AADHAR NO. : 3641 1968 3163.
રહે. ડી-૨૯, સુવર્ણરેખા સોસાયટી, નિઝામપુરા, વડોદરાનાં કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી
હિતેષભાઈ ગીરધરભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો - વેપાર / ખેતી,

રહેવાસી - ડી / ૨૯, સુવર્ણરેખા સોસાયટી, નિઝામપુરા, વડોદરાને કુલમુખત્યારનામું નોંધણી નંબર ૫૬૬૦, તા. ૦૧/૧૧/૨૦૨૧ થી લખી આપેલ છે.
આધાર નંબર : ૪૯૬૬ ૦૨૯૧ ૩૧૬૮.

(૨) શ્રી બદ્રીલાલ વાઘજીભાઈ દેવાસી, ઉ.વ.આ. ૫૭, ધંધો - ખેતી તથા વેપાર,
PAN - AALPD 8308 H. AADHAR NO. : 6967 4867 8708.
રહે. ૩૨, અભીષેક સોસાયટી, રામાકાકા ડેરી રોડ, છાણી, વડોદરાનાં કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી દેવાસી દિનેશભાઈ બદ્રીલાલ, ઉ.વ.આ. ૩૦, ધંધો - વેપાર / ખેતી, રહેવાસી - ૪, મિલનપાર્ક કો - ઓપ - હાઉસીંગ સોસાયટી, મહેસાણા નગર ગરબા ગ્રાઉન્ડ પાસે, નિઝામપુરા, વડોદરાને કુલમુખત્યારનામું નોંધણી નંબર ૫૬૬૨, તા. ૦૧/૧૧/૨૦૨૧ થી લખી આપેલ છે. આધાર નંબર : ૨૪૬૩ ૯૫૨૭ ૭૫૦૪.

(૩) શ્રી હરજીવનભાઈ હમીરભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૬૪, ધંધો - ખેતી તથા વેપાર,
PAN - AGSPP 8715 D. AADHAR NO. : 8551 9495 6357.
રહે. ૩/બી, રૂક્ષ્મણીનગર સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરાનાં કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી પ્રજાપતિ રાજેશ હરજીવનભાઈ, ઉ.વ.આ. ૪૬, ધંધો - વેપાર / ખેતી, રહે. - બી / ૫૭, ઈન્ડસ્ટ્રીયલ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરાને કુલમુખત્યારનામું નોંધણી નંબર ૫૬૫૯, તા.૦૧/૧૧/૨૦૨૧ થી લખી આપેલ છે.
આધાર નંબર : ૨૪૬૦ ૩૪૧૦ ૯૨૭૬.

(૪) શ્રી ગીરીશભાઈ મંગળભાઈ, ઉ.વ.આ. ૬૧, ધંધો - ખેતી તથા વેપાર,
PAN - APIPM 0592 E. AADHAR NO. : 3212 0789 6459
રહે. બી-૯૫, કાશી વિશ્વેશ્વર ટાઉનશીપ, જેતલપુર, વડોદરાનાં કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી ગજ્જર કેયુરભાઈ ગીરીશભાઈ, ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો - વેપાર / ખેતી, રહે. - બી - ૯૫, કાશી વિશ્વેશ્વર ટાઉનશીપ, જેતલપુર, વડોદરાને કુલમુખત્યારનામું નોંધણી નંબર ૫૬૬૧, તા. ૦૧/૧૧/૨૦૨૧ થી લખી આપેલ છે.
આધાર નંબર : ૭૨૬૮ ૯૮૨૮ ૬૯૧૩.

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અથવા "બીજી તરફવાળા" અથવા "લખી આપનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં "બીજી તરફવાળા" તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસદારો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, વકીલો, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>સદર બાનાખતના કરારમાં સંમતી આપનારા : ડેવલોપર્સ : ત્રીજી તરફવાળા :</u>

"સુંદરમ હાઈલાઈફ" (PAN-AEKFS2911Q) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ – **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"**, વૈકુંઠ ચાર રસ્તા, બાપોદ જકાત નાકા, વાઘોડિયા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે એ નામની ભાગીદરી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. શ્રી હર્ષિત અલ્કેશ અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ. ૨૮, ધંધો - વેપાર, ઠે. વડોદરા.
આધાર નંબર - ૨૩૦૪ ૬૬૧૧ ૬૫૩૫.

૨. શ્રી જયસુખભાઈ દુલાભાઈ અંટાળા, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો - વેપાર, ઠે. વડોદરા.
આધાર નંબર - ૪૩૦૪ ૦૫૬૯ ૧૮૪૨.

૩. શ્રી જીગ્નેશ ભીખાભાઈ દેસાઈ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો - વેપાર, ઠે. વડોદરા.
આધાર નંબર - ૭૮૬૩ ૮૩૮૦ ૧૫૯૫.

(સદર ભાગીદારી પેઢીનાં ત્રણેય વહીવટકર્તા ભાગીદારો સંયુક્ત રીતે ભેગા મળી અથવા ગમે તે એક ભાગીદાર રૂબરૂ હાજર રહી સહી કરી શકશે.)

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "ત્રીજી તરફવાળા" અથવા "સંમતી આપનારા" અથવા "ડેવલોપર્સ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ અમો "બીજી તરફવાળા" - જમીન / મિલકતના માલીકો અને "ત્રીજી તરફવાળા" - ડેવલોપર્સ સંયુક્ત રીતે આ બાનાખતનો કરાર તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

જત, અમો બીજીતરફવાળા જમીન માલીકોની સંયુક્ત માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ **બાપોદ** (વિભાગ-૫) ની સીમની જમીન જેનો રે.સર્વે નંબર **૫૯૯**, જેનું ૭/૧૨ પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ ૦-૬૨-૭૩ હે.આરે. / ચો.મી. છે જેનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર **૫૧** પ્રમાણે જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૩૭૬૪-૦૦** ચો.મી. વાળી બીન ખેતીની જમીન તેનાં માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર પાસેથી તારીખ ૨૮/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી અનુક્રમ નંબર ૭૩૪૬ થી વેચાણ રાખી સદર જમીનનો કબજો ભોગવટો તેમજ માલીકી હક્ક ધરાવીએ છીએ. સદર રે.સર્વે નંબર ૫૯૯ વાળી જમીનની નોંધ મામલતદાર / તલાટી કચેરીમાં રેવન્યુ રેકોર્ડમાં નોંધ નંબર ૭૨૪૨, અરજી તારીખ ૧૦/૦૨/૨૦૦૭, પ્રમાણિત તારીખ ૨૧/૦૩/૨૦૦૭ થી નામફેર થઈ અમો જમીન માલીકોના નામે દાખલ થયેલ છે. આમ, ઉપરોક્ત રે.સર્વે નંબર ૫૯૯ વાળી પરિશિષ્ટ-૧ ની જમીનમાં બનાવેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર લખી આપવાનો અમો બીજી તરફવાળાને પુરતો હક્ક અને અધિકાર પહોચે છે તેવા હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મિલકત અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. (સદર કરારમાં "પ્રોજેક્ટ લેન્ડ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તે મિલકત પર એગ્રીમેન્ટ ના નિયમો અને શરતોને આધિન બાંધકામ કરવાં માટે સહમત થયેલ છે.)

રે.સર્વે નંબર ૫૯૯, ટી.પી. નંબર ૪૩ (બાપોદ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૧ ની ૩,૭૬૪-૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે હુકમ ક્રમાંક : એન.એ. / એસ.આર. / ૫૨૭ / ૨૦૧૬, નં. જમીન / ડી / કલમ - ૬૫ / વશી / ૫૬૪૩ થી ૫૬૫૧ / ૨૦૧૬, તારીખ ૦૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજથી બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ આપેલ છે.

સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ શ્રી યોગેશ આઈ. રાણા સાહેબ તરફથી અમો લખી આપનારે તા. ૧૦/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ મેળવેલ છે. હાલ સદર જમીનના ટાઈટલ વર્તમાનમાં ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોઈ અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

સદર રે.સર્વે નં. ૫૯૯ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૩ (બાપોદ) માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૧ થી બીનખેતીની જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકા તરફથી ૩૭૬૪-૦૦ ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ કરવાં માટેની પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ- ૯ / એચ.બી. - ૫૩ / ૨૦૨૧-૨૦૨૨, તારીખ ૨૫/૧૦/૨૦૨૧ થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે.

આ જમીન/મિલકત અમો બીજી તરફવાળાની સંયુક્ત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે, સદર મિલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો લાગ, ભાગ, હક્ક હીત, સંબંધ, અલાખો, બોજો કે ઈઝમેન્ટ્નો રાઈટ્સ તથા ભરણપોષણનો હક્ક નથી તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ખાતાની જેવી કે ઇન્કમટેક્ષ ડીપાર્ટમેન્ટની ટાંચ કે એટેચમેન્ટ નથી કે સદર મિલકત વેચાણ કરવા માટે કોઈપણ સરકારી ખાતા તેમજ ખાનગી વ્યક્તિ તરફથી બંધન નથી તેવી બાંહેધરી આપી આ કરાર કરી આપેલો છે. સદર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી અગર સદર

મિલકત વેચાણ અગર ટ્રાન્સફર કરવા અંગે અમોએ કોઈને પણ કોઈપણ પ્રકારનું લખાણ કરી આપેલ નથી. તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવ્વલ-જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, જામીનગીરીમાં આપી નથી. આમ, સદર જમીનના ટાઈટલ સંપુર્ણપણે ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે તમો લખી લેનાર-ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્ય ચકાસણી કરી / કરાવી લીધેલ છે અને સામે સદર મિલકતના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતાં હક્ક પત્રક, ૭ અને ૧૨ નાં ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે – આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનારએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે, હાલનો આ કરાર તમો ખરીદનારની જરૂરીયાત અનુસાર અમો બીજા અને ત્રીજી તરફવાળા તરફથી કરી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ ૩,૭૬૪-૦૦ ચોરસ મીટર જમીનમાં બાંધકામ વિકાસ અંગે અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલીકો તરફથી ત્રીજી તરફવાળા - ડેવલોપર્સને રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર કરી આપેલ છે. જેનો નોંધણી અનુક્રમ નંબર ૧૫૭૬૯, તા. ૦૧/૧૧/૨૦૨૧ થી સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર ગુજરાત સરકારશ્રી ના નિયમ અનુસાર સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી - ૫, વડોદરાથી યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરી રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. જે આધારે સદર બાનાખતનાં કરારમાં ત્રીજી તરફવાળા - સંમતી આપનાર - ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ થયેલ છે.

અમો ત્રીજી તરફવાળા - ડેવલોપર્સએ ૩,૭૬૪-૦૦ ચો.મી. જમીનમાં વિકાસ કરી, સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવી મંજુર થયેલા નકશા અને લે-આઉટ મુજબ **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** ના નામથી યોજનાનુ આયોજન કરી, તે યોજનામાં તમો લખી–લેનાર એક તરફવાળાને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, અમો ત્રીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સએ ફ્લેટ / દુકાન / મિલકતના વેચાણ અવેજના બાના પેટેની રકમ સ્વીકારેલ હોઈ આ બાનાખતના કરારમાં અમોએ સંમતી આપી સહી કરેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી મુજબ મંજુર થયેલ નકશા પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળાએ અને ત્રીજી તરફવાળાએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને તમો એક તરફવાળાને સદર બાનાખતનાં કરારથી પરીશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ ટાવર - ____, **ફ્લેટ / દુકાન નંબર -** ______ વાળી મિલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ મુજબ છે.

:: જમીનની પરિશિષ્ટ-૧ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૫) માં શહેર વડોદરામાં આવેલ ગામ મોજે **બાપોદ**ની સીમની રેવન્યુ સર્વે નંબર **૫૯૯** વાળી ટી.પી. સ્કીમ નંબર **૪૩** (બાપોદ) માં સમાવેશ થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર **૫૧** પ્રમાણે જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૩,૭૬૪-૦૦** ચો.મી. બીનખેતીની જમીન છે. જેની ચતુર્સીમાં નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	એફ.પી. નંબર - ૫૦ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	૧૮-૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	;	એફ.પી. નંબર ૩ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	૧૮-૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

આમ, સદર પરિશિષ્ટ-૧ વાળી બીન ખેતીની જમીનમાં **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** નામની યોજનામાં ટાવર 'એ' + ટાવર 'બી' + ટાવર 'સી' અને ટાવર 'ડી' મળીને કુલ ૦૪ (ચાર) ટાવર્સમાં કુલ ૧૮૯ ફ્લેટ્સ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૨૯ દુકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનામાં આવેલા ટાવર્સનાં બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનોની પાછળના ભાગમાં ફ્લેટ્સના સભાસદો પોતાના વ્હીકલ્સ પાર્ક કરી શકશે, તેમજ સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનોના સભાસદોએ પોતાનું વ્હીકલ બાનાખતના કરારવાળી મિલકતના આગળના ભાગમાં એટલે કે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના આગળના ભાગમાં પાર્ક કરવાનું રહેશે, તથા સદર યોજનામાં રહેણાંક માટે આવેલ એમીનીટીઝનો ઉપયોગ કે ઉપભોગ દુકાનના સભાસદે કરવાનો નથી તે ફક્ત રહેણાંકના સભાસદો માટે જ છે, તેમજ સદર યોજનામાં દરેક ટાવર દીઠ એક કોમન દાદર અને લીફ્ટ આપવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

:: બાનાખતના કરારવાળી મિલકત પરીશિષ્ટ-૨ ::

પરીશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મિલકત તેમાં આવેલાં કારપેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખી લેનાર / લેનારાઓને વેચાણ આપવાનું આજરોજ નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	ફ્લેટ / દુકાન નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ ચો.મી.

ફ્લેટ / દુકાન નંબર - ______ ની ચતુર્સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

સદરહુ મિલકત તળેથી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એક્ટ - ૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર ____________________ થી પ્રમોટર દ્વારા નોંધણી કરાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડીઝાઈન, પ્લાન, સ્પેસિફિકેશન, અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનારાએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે, તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબંધિત એક્ટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેનાં નિયમો અને શરતો ધરાવતાં હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

સદરહું જમીન / મિલકતના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હકકનો પ્રકાર દર્શાવતાં હકક પત્રક, ૭ અને ૧૨ નાં ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે – આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો

તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી /કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઇટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનાર – વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે, હાલનો કરાર તમો ખરીદનાર એક તરફવાળાની જરૂરીયાત અને માંગણી અનુસાર અમો બીજી તરફવાળા તરફથી કરવામાં આવેલ છે.

જત, સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર મિલકત અને ફાળવવામાં આવનાર કોમન ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી એટલે કે એક તરફવાળા લખી લેનાર / લેનારા દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત, અમો લખી આપનારે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય - સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર યોજનાનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર અને એલોટી દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓક્યુંપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવશે.

જત અલોટી / લખી લેનારાએ સદર પ્રોજેક્ટમાં બાંધકામ આવનાર **SUNDARAM HIGHLIFE** નામની યોજનામાં વિંગ / ટાવર : .... ના ....માળ ઉપર **ફ્લેટ / દુકાન / યુનિટ નંબર** : ....માટે અરજી કરેલ છે.

જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે તમામ પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે પરીશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાઓએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર / લેનારા એક તરફવાળાને જમીન અને બાંધકામનાં મળીને કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. ________/- (અંકે રૂપિયા ________________________) પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ કિંમતના બાના પેટે રૂ. ________/- (અંકે રૂપિયા ____________________) પુરા ચેકથી તમો એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તેની પહોંચ અમો ત્રીજી તરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ. જે અવેજ અમો બીજી તરફવાળાને ત્રીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ છે. અને હવે, પછી વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ તમો એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે અમો બીજી અને ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર છે.

જત, સદર એક્ટ / અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત હેતુ એલોટી (કરાર લખી લેનાર) સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મોખિક સમજુતી અનુસાર, પ્રમોટર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત તમો સદર કરાર લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ કરવા માટે અને તમો એક તરફવાળા સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોને આધિન રહી સદર કરાર કરવામાં આવે છે ::

(૧) સદરહુ જમીન મિલકત વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાઓએ તમો એક તરફવાળાને સદર બાનાખતનાં કરાર થી વેચાણવાળી પરીશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ ટાવર - _____, ફ્લેટ / દુકાન નંબર - ______ વાળી મિલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન બાનાખતના કરાર વાળી પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવા માંગતા એક તરફવાળા તરફથી લખી આપનારા બીજી અને ત્રીજી તરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હક્ક - અધિકાર ત્રીજી તરફવાળા પાસે કાયમને માટે આબદિત રહેશે.

<u>૧/ખ.</u> (૧/૧) સદર બાનાખતના કરાર વાળી પરીશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી અને ત્રીજી તરફવાળાઓએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર / લેનારા એક તરફવાળાને જમીનના તથા બાંધકામના મળીને કુલ વેચાણ અવેજ નક્કી કરેલ છે. જે અવેજના બાના પેટે અમો ત્રીજી તરફવાળાને તમો એક તરફવાળાએ બાના પેટેની રકમ ચુકવેલ છે. અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧/૨) આથી, સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત જેનું કારપેટ એરીયાનું માપ પરિશિષ્ટ-૨ દર્શાવેલ છે, તે મિલકત નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં વેચાણ કરવા માટે સદર કરારના તમામ પક્ષકરો સહમત થયેલ છે.

<u>૧(ગ).</u> આમ, બાંધકામ અવેજના કુલ રૂપિયા જે એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાની તરફેણમાં ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત અંગેના આ કરાર મુજબ ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે, તે આ કરારની તારીખે ભાવ વધારા તથા માલસામાનની ગુણવત્તા તથા કામની ગુણવત્તાને ધ્યાનમાં રાખી નક્કી કરેલ છે અને તે હકીકત એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ ખાતરી કરી આ કરાર કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર અવેજ અંગે કોઈ તકરાર એક તરફવાળાએ ઉઠાવવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરેલ છે. તે અવેજ નીચે પ્રમાણેના હપ્તાથી એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

<u>અવેજ ચુવવાની પધ્ધતી / પેમેન્ટ પ્લાન :</u>

૧.(સી) સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત એલોટી / લખી લેનાર તરફથી વેચાણ રાખવામાં આવેલ છે અને ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબનો કુલ વેચાણ અવેજ નક્કી કર્યા બાદ સદરહુ નીચે જણાવ્યા મુજબે તેનો કુલ વેચાણ અવેજ ચૂકવવાનો છે અને તેની પધ્ધતી મુજબે કરાર કરતાં પહેલાં અથવા ફાળવણી / બુકીંગ સમયે ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજકને રૂા. __________/- (અંકે રૂપિયા __________________________) પુરા (જે હાલ કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે.

<u>બાના પેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

રકમ રૂા.	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક

ઉપરોક્ત બાનાપેટે ચુકવેલ વેચાણ અવેજ સિવાયનો બાકી રહેતો અવેજ રૂ. ______/- (અંકે રૂપિયા __________________________) પુરા પ્રમોટર / આયોજકને - ત્રીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૨. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૩. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે..

૪. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૫. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદર/બહારનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી -બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે

૬. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનાં સેનેટરી ફિટિંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે

૭. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળ સ્થિતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણીનું કનેક્શન, વીજળીક જોડાણ, વીજળીક યાંત્રિક અને પ્રયાવર્ણ સંબંધિત આવશ્યતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ - ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી ચૂકવી આપશે.

૮. રૂ. ________/- (જે હાલ કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહિ તેટલા)
પ્રયોજકને, લીફ્ટ, પાણીનું પંપ, વીજળી નુર, વિજ યાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવસ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીન્થ, સંરક્ષણ આસપાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (PAVING) અને અન્ય આવશ્યકતાનો જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેન્ટનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૯. શેષ રહેતી રૂ. ________/- ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચૂકવી આપશે. (૧૦૦ % સુધી)

૧/ઘ. ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે મિલકતની સોંપણી કરતાં સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.) અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય તે અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા દ્વારા તમો લખી લેનારને સુચના આપેથી તે તમામ અવેજની રકમ દિન - ૧૦ માં અલગથી ત્રીજી તરફવાળાને તમો એક તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.)

૧/ચ. સદર વેચાણ અવેજની કુલ કિંમતમાં ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકાર કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા એ બાબતે બાહેંધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / લેનારા પાસેથી તેવી વધારાની રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન / ઓર્ડર / પ્રસિદ્ધ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે. જે તમોને મૌખિક અથવા ટેલીફોનીક જાણ કરવામાં આવશે. તે રકમ તમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / લેનારાઓએ અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારાને આપવાની રહેશે.

૧(૨). આ કરારમાં લખી આપનારા પોતાની મનસુફી મુજબ, આ કરાર લખી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકશે નહિ.

૧/જ. સદર યોજનામાં તમો લખી લેનારને એલોટ કરેલ મિલકતના બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ માન્ય / સ્વીકાર્ય રહેશે. વેરીયેશન કેપ (VARIATION CAP) નેઆધિન રહીને, ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર, હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલાં આખરી ભોયતળ વિસ્તારને મંજુરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર, દ્વારા મંજુરી મળીયેથી ભોયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોયતળ વિસ્તારમાં, નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવાં કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, MCRL+2 % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં એલોટી, દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર, રીફંડ કરવાં જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલાં ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તો પ્રમોટરે, ચુકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબક્કા (MILESTONE) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે.

૧(ઝ). આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / લેનારા એક તરફવાળા એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે આ કરાર લખી આપનારા પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે આ કરાર લખી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે તમો લખી લેનાર અમો લખી આપનારા સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશો નહી.

૨/૧. આથી અમો કરાર લખી આપનાર સદર પ્રોજેક્ટના પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને તમો કરાર લખી લેનારને કબજો સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપીએ છીએ, અને સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવાની ખાત્રી અમો ત્રીજી તરફવાળા આપીએ છીએ.

૨/૨. સદર કરારમાં પરિશિષ્ટ-૨ હેઠળની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદ્દત આજ રોજથી ૧૨ (બાર) માસની તથા સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તેથી તે મુદ્દતે અગર તે મુદ્દત પહેલા તમો આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર તરફથી બાકીના રૂપિયા/વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ કરાર લખી આપનારાઓને મળશે ત્યારબાદ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખ પ્રમાણે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર 10162.80ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI - FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષા આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને 10153.37 ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધરેલા 10153.37ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કાર્યો છે અને એલોટીને, સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ / યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ છે.

(૪-૧) પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને - જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી - કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચૂકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યારથી ચુકવણી થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૪-૨) સદર મુદ્દતમાં તમો લખી લેનાર તરફથી બાકી રહેતી રકમ/અવેજ અમો લખી આપનારને ન મેળ્યેથી સદર કરાર લખી આપનાર બીજી અને ત્રીજી તરફવાળા તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર તમોને મોખિક રીતે, ટેલીફોનીક તેમજ લેખિત નોટીસથી જાણ કર્યા બાદ તમો સદર કરાર હેઠળની મિલકત ખરીદ બાબતે અને કરારમાં જણાવેલ મુદ્દતમાં બાકી અવેજની ચુકવણી ન કરો તો તેવાં સંજોગોમાં ઉપર ખંડ-૪-૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના પ્રમોટરના હક્કને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, પ્રમોટર આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓ તરફતી રદ્/સમાપ્ત કરવાં હક્કદાર હોઈ આપોઆપ રદ્ બાતલ ગણવાનો રહેશે. જે તે સમયે તમો આ કરાર લખી લેનારે કોઈપણ જાતની દાદ - ફરિયાદ કરવાની નથી કે સદર પ્રોજેક્ટને નુકસાન થાય તેવાં કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૪-૩) પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકિંગ કરાવાયેલ મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રિવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૪-૪) સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક - હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૪-૫) તમો લખી લેનારે બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી કોઈપણ સંજોગોમાં આ કરાર રદ્ થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારાઓને થયેલ નુકશાની તમામ રકમ અથવા રેરા અધિનિયમ - ૨૦૧૬ મુજબ થતી નુકશાની તમારી પાસેથી વસુલ લેવામાં આવશે અને તમોએ બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ ત્રીજી તરફવાળા તરફથી રેરા અધિનિયમ-૨૦૧૬ મુજબ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં નુકસાની વસુલ લઈ વહેલી તકે પરત કરવામાં આવશે.

(૫) અમો બીજી તરફવાળા તરફથી પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરિંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફીક્ચર્સ અને ફીટિંગસ તથા સુવિધાઓ સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણે નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં તેનો સમાવેશ થયેલ છે. તેમજ તમામ ફિક્ચર્સ અને ફિટિંગ્સ જે તે કંપનીના નિયમો મુજબ તેની વોરંટી અથવા ગેરેંટી પ્રમાણેની રહેશે. તે બાબતે પ્રમોટર્સ (બીજી અને ત્રીજી તરફવાળા) સાથે એલોટીએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતાં સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૬) પ્રમોટર, એલોટીને કરાર વાળી મિલકતનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણો બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓએ મિલકત ખરીદ માટે જેટલી રકમ ચૂક્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે

તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪-૧ માં જણાવવામાં આવેલાં દરે તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં અમો આ કરાર સંમતી આપનાર તરફથી પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હક્ક અમો ત્રીજી તરફવાળાને રહેશે. જેમકે, યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા કુદરતી આફત, આપત્તિ અથવા સરકારી અર્ધ-સરકારી નોટીસ, ઓર્ડર, વિગેરે સમયે....

(૭.૧) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-</u>
પ્રમોટર સક્ષમ સત્તા મંડળ / અધિકારી પાસેથી ઓક્યુંપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતના વેચાણ અવેજની પૂરીપૂરી ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર તમો આ કરાર લખી લેનારને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે. તેમજ આ કરાર લખી આપનારા એ બાબતે ખાતરી આપીએ છીએ કે અમારા પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા કાર્ય બાદ કબજો સોંપવામાં આવશે.

(૭.૨) પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો વાપર ઉપયોગ તેમજ ઉપભોગ કરવાં માટે તૈયાર હોવાથી નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન -૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે.

(૭.૩) <u>એલોટી દ્વારા પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી :</u>- ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતપુર્તિઓ, બાહેંધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નંબર ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ લાગુ પડતાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૭.૪) સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૫ વર્ષની સમયગાળાની અંદર એલોટી મિલકતની અંદર અથવા તો મિલકતના બહાર તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉધભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તો તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

(૮) એલોટી, એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કોઈ ઉધ્ધોગ અથવા ધંધો કરવા માટે ફ્લેટમાં રહેણાંક તેમજ દુકાનમાં વેપાર તરીકે કરશે અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે. તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૯) એલોટી સદર યોજનાના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી અથવા એસોસિએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન - ૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ સુધારા - વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખાતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૯.૧) પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત વાપર ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન - ૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યોજના સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી, વીમો, કોમન લાઈટ, કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ યોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચૂકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક / કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે નક્કી કરેલ રકમ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

(૧૦) સદર કરાર હેઠળની મિલકતનો માલીકી કબજો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજની રકમ અમોએ પુરેપુરી ચુકતે મળ્યેથી અમારી તરફથી તમો લખી લેનાર/ લેનારાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સુપ્રત/સોંપવાનો રહેશે. તેમ છતાં તમો સદર કરાર લખી લેનાર તરફથી મિલકતનો કબજો લેવામાં વિલંબ કે નિષ્ફળતા દાખવશો તો રેરા **અધિનિયમ – ૨૦૧૬** પ્રમાણે તમારે સદર મિલકતનાં લાગુ પડતાં નિભાવ ખર્ચ ચૂકવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટરને, ઉક્ત મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને પટ્ટાની તબદીલી અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી / વકીલની વ્યવસાયિક ફી સહીત તમામ કાનૂની ખર્ચ, ચાર્જિસ અને કિંમતો માટે રેરા નિયમ મુજબની રકમ ચૂકવશે.

(૧૧-૧) જત, સદર કરારમાં તમામ પક્ષકારો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારીપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે અમો તમામ પક્ષકારો તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૨) સદરહુ જમીનમાં જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનાને **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહુ યોજનાનાં નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે તમો લખી લેનારને કે યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને કોઈ હક્ક અને અધિકાર નથી કે રહેશે નહીં તથા સદર કરાર લખી આપનાર તરફથી **અધિનિયમ – ૨૦૧૬** હેઠળ નિભાવ માટે એસોસિએશન બનાવવામાં આવે તો તે એસોસિએશનમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તે એસોસિએશનમાં નક્કી થયાં મુજબ વરાળે આવતાં નિભાવ ખર્ચની રકમ તમો સદર કરાર લખી લેનાર આપવા સંમત થયાં છો તેવાં સારા આશયથી સદર કરાર કરી આપેલ છે, તેમજ નિયત દરો વખતો-વખતના નિયમો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવશે તો તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની / ભરવાની રહેશે.

(૧૩) <u>કરાર લખી આપનારાઓની રજુઆતો અને વોરંટીઓ :-</u>

(૧) આ જમીન/મિલકત અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની સંયુક્ત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે, સદર મિલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો લાગ, ભાગ, હક્ક હીત, સંબંધ, અલાખો, બોજો કે ઈઝમેન્ટ્નો રાઈટ્સ તથા ભરણપોષણનો હક્ક નથી તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ખાતાની જેવી કે ઈન્કમટેક્ષ ડીપાર્ટમેન્ટની ટાંચ કે એટેચમેન્ટ નથી કે સદર મિલકત વેચાણ કરવા માટે કોઈપણ સરકારી ખાતા તેમજ ખાનગી વ્યક્તિ તરફથી બંધન નથી તેવી બાંહેધરી આપી આ કરાર કરી આપેલો છે. સદર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી અગર સદર મિલકત વેચાણ અગર ટ્રાન્સફર કરવા અંગે અમોએ કોઈને પણ કોઈપણ પ્રકારનું

લખાણ કરી આપેલ નથી. તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવ્વલ-જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, જામીનગીરીમાં આપી નથી. આમ, સદર જમીનના ટાઈટલ સંપુર્ણપણે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે તમો લખી લેનાર-ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્ય ચકાસણી કરી / કરાવી લીધેલ છે.

(૨) સદર મિલકતના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતાં હક્ક પત્રક, ૭ અને ૧૨ નાં ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે – આઉટ / બિલ્ડીંગ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે.

(૩) તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાંથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો બીજી અને ત્રીજી તરફવાળાઓએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.

(૪) અમો ત્રીજી તરફવાળા સક્ષમ પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી તમામ મંજૂરીઓ મેળવી લેશે તેવી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૫) અમો આ કરાર લખી આપનારા સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત લખી આપવાનો હક્ક - અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને તેમ કરવાથી તમો લખી લેનારના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્‌ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૬) સદરહુ જમીનમાં વિકાસ કરી, સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવી મંજુર થયેલા નકશા મુજબ **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** ના નામથી યોજનાનુ આયોજન કરી, તે યોજનામાં તમો લખી–લેનાર એક તરફવાળાને અમો ત્રીજી તરફવાળા તરફથી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, અમો ત્રીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ જમીનના તથા બાંધકામના પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતના વેચાણ કિંમતના બાના પેટેની રકમ સ્વીકારેલ હોઈ આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરેલ છે.

(૧૪) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :-</u> બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સદર યોજનાના લવાદ મારફતે તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૫) સદર બાનાખતના કરાર વાળી મિલકતનો બાનાખતનો, વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, નોટરી ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો સદર કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૬) તેમજ ભવિષ્યમાં જે જે સરકારી, અર્ધ-સરકારી ભરણા, સર્વિસ ટેક્ષ, ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.) વડોદરા મહાનગરપાલિકાના વેરા, તેમજ વહીવટી ખર્ચ, જી.ઈ.બી. મીટર ડીપોઝીટ, જમીનની મહેસુલ ખર્ચ, તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની / ભરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ જમીન મહેસુલ - વેરા ત્રીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે અને તે પછીના તમામ જમીન મહેસુલ - વેરા ભરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનાર / લેનારાની છે.

<u>પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહી કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.</u>

(૧૭) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ કરારવાળી મિલકત ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેનાં પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવાં કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો મિલકત લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) અમો ત્રીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કાંઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર થાય છે, તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ સરકારી - અર્ધ સરકારી ભરણા જેમ કે સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ, (વેટ), જી.એસ.ટી. તથા કેન્દ્ર અથવા રાજ્ય સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરવામાં આવતાં નવા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબ જે કાંઈ રકમ, ભરણા ભરવાના / ભોગવવાના આવે તો તે તમામ ભરણા તમો એક તરફવાળાએ ભરવાના / ભોગવવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર :</u>

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહીત, અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લિખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) <u>સુધારો કરવાનો અધિકાર :</u>

આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લિખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) સદર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવાં નક્કી કરેલ મિલકતમાં બાંધકામ એટલેકે સેનીટેશન, પ્લમ્બીંગ, લાઈટ ફીટીંગ, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી-દરવાજા, ફલોરીંગ, કિચન તથા સંડાસ-બાથરૂમ, ટાઇલ્સ કામ, કલર કામ વિગેરે જે કાંઇ કામ કરવાનું થાય તે તમામ કામ તમો એક તરફવાળાએ ફરજીયાત ત્રીજી તરફવાળા **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી મારફતે પૂરું કરાવવાનું રહેશે, અને તે શરતને આધીન રહીને ઉપરોક્ત પરીશિષ્ટ-ર વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

<u>કરાર રદ્ કરવાં બાબત.</u>

(૨૨) સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવાં અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) સદરહુ જમીન પર બાંધકામ અર્થે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલિકામાં મંજુર કરાવેલા નકશા મુજબ **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** નામની યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, સ્ટ્રીટલાઇટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ ન થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડે રીપેરીંગ જે તે યુનીટના માલીકોએ કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતના વાંધા સિવાય આપવાનો રહેશે. સદર **"સુંદરમ હાઈલાઈફ"** નામની યોજનાના આયોજકો દ્વારા રોડ-રસ્તા માટે થતાં ફેરફારો તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને સદર યોજનામાં જરુરીયાત મુજબ સુધારા-વધારા કરી-કરાવી શકશે. તેમાં કોઈપણ સભાસદે કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં કે તકરાર કરવાની રહેશે

નહીં. અને સદર યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે નંબરો વાળી જમીનમાં જવા-આવવાના, રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા, નળ, લાઇટ, ડ્રેનેજ, ગેસની લાઇન વિગેરેના કનેક્શનો-સવલતોનો વાપર ઉપયોગ કરવા-કરાવવાના તમામ હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારાઓના પાસે જ આબાદીત/ કાયમ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

(૨૪) સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે - તે વખતના લાગુ કાયદા - કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

(૨૫) સદર કરારનો અમલ તમામ પક્ષકારોની સહમતીથી અમો આ કરાર લખી આપનારાઓની સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે ને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની નોંધણી નોટરી કે સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બદલ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

તારીખ : / /૨૦૨૧.
સ્થળ : વડોદરા.
અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ
<u>લખી આપનાર : જમીન માલીકો : બીજી તરફવાળા :</u>

૧. ____________________

૧. ______________________ ૨. ____________________
(શ્રી ગીરધરભાઈ અમરશીભાઈ પ્રજાપતિના કુ.મુ.
તરીકે શ્રી હિતેષભાઈ ગીરધરભાઈ પ્રજાપતિ)

૨. ______________________
(શ્રી બદ્રીલાલ વાઘજીભાઈ દેવાસીના કુ.મુ.
તરીકે શ્રી દેવાસી દિનેશભાઈ બદ્રીલાલ)

૩. ______________________
(શ્રી હરજીવનભાઈ હમીરભાઈ પ્રજાપતિના કુ.મુ.
તરીકે શ્રી રાજેશ હરજીવનભાઈ પ્રજાપતિ)

૪. ______________________

(શ્રી ગીરીશભાઈ મંગળભાઈના કુ.મુ. તરીકે
શ્રી ગજ્જર કેયુરભાઈ ગીરીશભાઈ)

<u>ડેવલોપર્સ : ત્રીજી તરફવાળા :</u>
"સુંદરમ હાઈલાઈફ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

____

(શ્રી હર્ષિત અલ્કેશ અગ્રવાલ)

____

(શ્રી જયસુખભાઈ દુલાભાઈ અંટાળા)

____

(શ્રી જીગ્નેશ ભીખાભાઈ દેસાઈ)