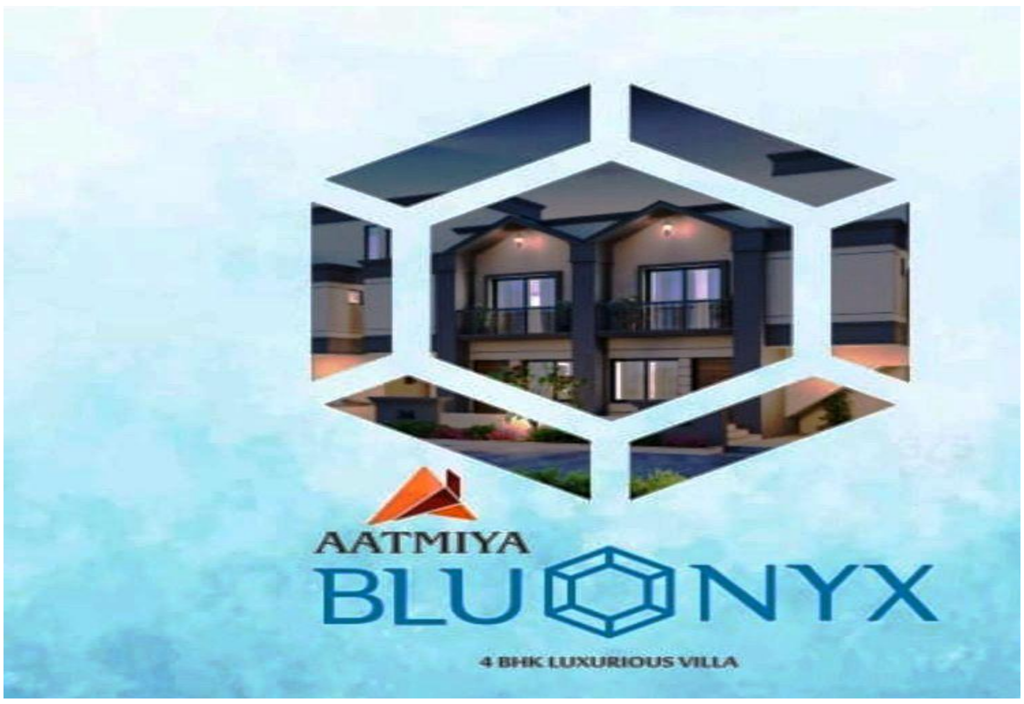

બાનાખત

ડુપ્લેક્ષ નંબર–............

રજી.નંબર–

તારીખ– / /૨૦૨૩

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 / /૨૦૨૩ ના રોજ વડોદરા મુકામે આ બાનાખત **આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ:–**

મેસર્સ.નીલકંઠ ઇન્ફ્રા એ નામની કંપની (પાન. AARFN 7143 A) વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પટેલ અમરીશકુમાર હરિકૃષ્ણ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો–વેપાર, રહેવાસી :–મકરપુરા, વડોદરાના. **આધાર નંબર–૭૦૪૫ ૮૨૭૬ ૩૬૦૫.**

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંયુકત રીતે ‘‘એક પક્ષવાળા’’ અથવા ‘‘ જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ ’’ અથવા ‘‘વેચાણ આપનાર’’ તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખતના કરાર લખાવી લેનાર બીજા પક્ષવાળા/લખાવી લેનારઃ–

... ઉ.વ.આ–..........,ધંધો– ....

આધાર નં.–**..** ,પાનં. **.......................................**

રહેવાસી– **...**

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુકત રીતે ‘‘બીજા પક્ષવાળા’’ અથવા ‘‘લખાવી લેનાર’’ તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

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

જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની વડીલોપાર્જીત મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ સદર **ગુજરાત રાજ્ય** ના **રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના વિભાગ–૬ (માણેજા) ના મોજે ગામ–મકરપુરા ની સીમમાં આવેલ બીનખેતી વિષયક જમીન જેનો ખાતા**

નંબર–૯૩ છે જેનો બ્લોક/સરવે નંબર–૨૫૦ છે. જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧–૦૨–૧૮ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો આકાર ૧૧.૭૫ રુા.પૈસા છે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૩૭ છે જેનો એફ.પી. નંબર–૬/૩ છે જેનું એફ.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ–૧૬૧૮.૬૦ ચો.મી. છે તથા જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૩૭ છે જેનો એફ.પી. નંબર–૬/૪ છે જેનું એફ.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ–૪૫૧૨.૨૦ ચો.મી. છે જે મળી કુલ ક્ષેત્રફળ–૬૧૩૦.૮૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન વાળી મીલ્કત અમારી સ્વપાર્જીત મીલ્કત છે જે જમીન રજી.નં. ૩૩૩૩ તા. ૧૪/૧૦/૨૦૨૧ થી પરેશકુમાર મગનલાલ પટેલ નાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી ત્યાંર બાદ લખીઆપનાર ના નામ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડના ૬–હક્ક પત્રકના નોધ નંબર–૨૪૭૩ થી પડેલ છે. જેથી માલિક થયેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા માટે અંગેની પરવાનગી મે.વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નંબર–1241/19/ 16/005/2021 થી તારીખ–11/10/2021 ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

સદર સ્કીમનું બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા પાસેથી વિકાસની પરવાનગી એટલે કે રજાચીઠ્ઠી નં. 003ld22230042 તારીખ–૨૩/૦૫/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે લે–આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ–૨ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર મિલકત અંગે અમોની **મેસર્સ.નીલકંઠ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પટેલ અમરીશકુમાર હરિક્રીષ્ણ** ને તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે. તે કોઈપણ પ્રકારે રદ્ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ યોજનાનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધીકાર ધરાવી એ છીએ.

૧) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીનમાં **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-4 "** નામની યોજનામાં રહેણાંક **ડુપ્લેક્ષ** બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં **ડુપ્લેક્ષ નંબર–............** વેચાણથી લેવાનુ નક્કી કરેલ છે. જે પ્લોટ/ડુપ્લેક્ષ ને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહું મિલકત/સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તો વેચાણ વિષયક મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨) સદર યોજના એટલે કે **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-4''** યોજનાનો રજી.નં. .... ક્રમાંકથી **તારીખ–.....................** 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) સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજનાની જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેક્ટ **KIRAN PATEL** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે અને રીયલ એસ્ટેટ(નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ 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.

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

૫) સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાએ મંજુર કરેલ નકશાની નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્ઉપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્વારા નકશાની નકલો અને તે મુજબ પ્લોટ 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.

૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા 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 ડુપ્લેક્ષ ો 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 જ્યાં સદરહું લેખ લખીલેનારે સદરહુ યોજનાના **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-4"** નામની યોજનામાં **ડુપ્લેક્ષ નંબર–.................** સદરહું મિલકત ફાળવવા સદરહું લેખ લખીઆપનારને અરજી કરેલ છે અને જ્યાં સદરહુ મિલકત અન્વયેનો પ્લોટનો વિસ્તાર **...........ચો.મી.** તથા બાંધકામનો વિસ્તાર **............ચો.મી.** કારપેટ એરીયા છે ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમા આંતરીક ભાગલા પડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તે ઉપરાંત સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય. જે મિલકત અનવયે સદરહું લેખના બંન્ને 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.

સદરહું કરાર કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અવ્વયેની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમત **રુ.................... (અંકે .... પુરા)** નક્કી થયેલ છે સદરહું મિલકતના સોદાના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી (બાનાની રકમ) અથવા અરજી **રુ.................... (અંકે .... પુરા)** ચેક થી ચુકવેલ છે સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી **૨૪ માસ** માં ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદ્દત દરમ્યાન બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો લખી લેનાર હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો આજરોજ બાનાપેટે ચુકવેલ રકમ જેની અવેજ ની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
૧				

કુલ	રૂ..................... (અંકે .... 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. અને સદરહુ અવેજનો ટી.ડી.એસ અમો બીલ્ડર્સ તમો મેમ્બરર્સ પાસે લીધેલ નથી.

પેમેન્ટ શીડયુલની વિગત

ક્રમ	કામની વિગત	ચુકવવા પાત્ર રકમની ટકાવારી
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦%
૨	પ્લીન્થ લેવલ વખતે	૩૦%
૩	સ્લેબ લેવલ વખતે	૩૦%
૪	પ્લાસ્ટર લેવલ સમયે	૧૫%
૫	ફીનીસીંગ સમયે	૧૦ %
૬	કમ્પ્લીશન સમયે	૫ %
કુલ		૧૦૦%

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.

૭) 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.

૮) સદર જમીનમાં જે **“ AATMIYA BLU ONYX PHASE-4”** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે જમીન પર તમો બીજા પક્ષવાળા જે બાંધકામ કરો કે કરાવા તેની ગુણવત્તાની સંપુર્ણ જવાબદારી બાંધકામ કરનાર કે કરાવનાર બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. કોઈપણ કુદરતી હોનારત જેવી કે પાણી, પુર આવવું, ધરતીકંપ આવો એમાં જે પણ નુકશાન થાય તેમાં જમીન

માલિકો એકપક્ષવાળાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહી એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર મિલકત ખરીદેલ છે.

૯) રેરા એક્ટ ની તમામ શરતોનુ પાલન ડુપ્લેક્ષ ખરીદનાર તથા લખી આપનાર ડેવલોપર્સએ કરવાનુ રહેશે. બંન્નેમાંથી કોઈપણ ખરીદનારકે ડેવલોપર્સ શરતોનું ઉલ્લઘન કરે તો તેની કાયદાકીય તથા નાણાંકીય જવાબદારી ડુપ્લેક્ષ ખરીદનાર (મેમ્બર) તથા લખીઆપનાર (**મેસર્સ.નીલકંઠ ઇન્ફ્રા**) ની રહેશે. સદર રેરા એક્ટ ૨૦૧૭ ના કાયદામાં જમીન માલિકોની કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી રહેશે નહી એવી સ્પષ્ટ સમજુતિ સાથે સદર ડુપ્લેક્ષ અમો સહી કરનારે ખરીદેલ છે તથા ડેવલોપર્સે વેચાણ આપેલ છે.

૧૦) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ હપ્તાની ચુકવવાની રકમની ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ **SBI MCLR + 2% મુજબ** પ્રતિ વર્ષના દરે સબંધિત હપ્તો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજુર કરી શકશે પરંતુ એક વખત લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજુર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/ પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહી.

૧૧) સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ,ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટ એરીયા તથા આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી કરી આપશે. સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ 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 **SBI MCLR + 2% મુજબ ૪૫** દીવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપેલ પ્લોટ એરીયા તથા 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,કોઇ 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 ડેવલોપર્સ નક્કી થયા મુજબના સમયમાં (સમય સારણી મુજબ) યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો લખીલેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, ડેવલોપર્સ 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 **SBI MCLR + 2% મુજબ** 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 **SBI MCLR + 2% મુજબ** વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોકત પેરા 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 રદ્દ કરવાના ઈરાદાની અને ચોક્કસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખીત સુચનાપત્ર, ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ દ્વારા અને અરજીવખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પડેલા અરજીમાં દર્શાવેલ સરનામે, ૧૫ દીવસના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુર અથવા કસુરોને લખી આપનાર દ્વારા આપેલ સુચનાપત્ર માં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા સુચનાપત્ર ની 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 ડુપ્લેક્ષ ના 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 નેશનલાઇઝ 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.૩૧/૧૨/૨૦૨૬** 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-૧૯ માં દર્શાવ્યા મુજબ માત્ર વ્યાજ લખી આપનાર લખી લેનારને ચુકવશે, પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, 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) સદરહુ મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે **૫ વર્ષ** સુધી આર.સી.સી સ્ટ્રકચર, બીમ તથા કોલમને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ મિલકતમાં અન્ય વેપાર કે ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપી ને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર વિગેરે.. ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

૨૦) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ માત્ર **૩૧૨.૧૯ ચોરસમીટર** નો છે અને પ્રમોટરે વિકીસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવીષ્ય માં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(FSI- FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એએફસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવી ને **૧૭૨.૭૬ ચોરસમીટર** તરીકે ઉપલબ્ધ FSI મેળવીને ફ્લોર સ્પેસનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૧૭૨.૭૬ ચોરસમીટર** ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટી એ સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવી ને પ્રમોટરએ કરવાના ડુપ્લેક્ષના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતી ના આધારે સદરહુ ડુપ્લેક્ષ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

૨૧) જો પ્રમોટર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને પાળવણીને (એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષ) પર છે તો પ્રમોટર એલોટીને ચુકવવા માટે સંમત થાય છે જે પ્રોજેકટમાંથી પાછી ખેંચવાનો ઈરાદો ધરાવે છે, તેના દર વ્યાજે કબ્જો સોપવામાં આવે ત્યા સુધી, વિલંબના દરેક મહિના માટે ફાળવણી દ્વારા તમામ રકમ પર વાર્ષિક **વાર્ષિક @ SBI MCLR + 2 %** ફાળવણી કરનાર પ્રમોટરને**વાર્ષિક @ SBI MCLR + 2 %** ના દરે વ્યાજ સાથે સંમત થાય છે

જો તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર થાય છે અને આ કરાર ની શરતો હેઠળ પ્રમોટર ને ચુકવવાપાત્ર હોય છે.

૨૨) ***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, ડેવલોપર્સ લખી લેનારને લેખીત સુચનાપત્ર આપશે અને ડેવલોપર્સ લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરશે. સદરહું લેખ ડેવલોપર્સ દ્વારા કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતા, દસ્તાવેજોના પાલનમાં કસુર કરવામાં આવે તો ફાળવણીમાં મેળવનારને નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવા ડેવલોપર્સ સંમત થાય છે અને જવાબદારી સ્વીકારે છે. સદરહું લેખ લખીલેનાર, લખી આપનાર અથવા લખી લેનારના 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–૨૪.૧ 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.

એલોટી ને ડુપ્લેક્ષ સોપ્યાંની તારીખ થી **પાંચ વર્ષ** ની મુદતની અંદર,એલોટી ડુપ્લેક્ષમાંની અથવા ડુપ્લેક્ષ જયાં આવેલુ હોય તે મકાનમાંની કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી,ગુણવંત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટર ના ધ્યાન પર લાવે તો તેવા કીસ્સામાં જયાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઈશે અને આવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તેવા કીસ્સા માં એલોટી અધિનીયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે પ્રમોટર પાસે થી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

પરંતુ પ્રમોટરના કારણે ઉભી થઈ ન હોય અથવા પ્રમોટર ના કાબુ બહાર હોય તેવી કારીગરી ગુણવંત્તા અથવા સેવા પુરી પાડવામાં થયેલ ચુકને કારણે થયેલી કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા ખામીઓના સંબધમાં પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૨૩) સદર લખી લેનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકતની 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 ડુપ્લેક્ષ ના 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 યોજના 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 ડેવલોપર્સને 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 ડેવલોપર્સ દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ)

બાહ્યખર્ચાના સંદર્ભમાં ડેવલોપર્સ 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 ને 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 ડેવલોપર્સ 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 પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. અને બાકી હોય તે કાયદેસરની પ્રક્રિયા 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 વિકાસ કરાર અથવા કોઈ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત સાથે કરેલ નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનારને આ કરાર ના હક્કમાં અસર કરે.

૬. સદરહું લેખ લખી આપનાર 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 બાહય 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 કોઇ 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 ઈરાદે, આથી સદરહું લેખ લખીઆપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે..

ક. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી રીતે અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે અને સદરહું મિલકત આવેલ

છે તે યોજનાના નિયમો, નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદા થી 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 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 મિલકત આવેલ છે. તે મિલકતને 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 ડેવલોપર્સ 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. 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.

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

છ સદરહું મિલકતમાં 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 દ્ધારા કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસમાં લખી લેનારે લખીઆપનારને તે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

જ. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઈ હેતુ માટે સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્ધારા 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 દ્ધારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્ધારા 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 દ્ધારા કે તેમના દ્ધારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્ધારા 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 દ્ધારા સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહુ જમીન અથવા તેના કોઇ ભાગ કમાટે 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,કલબ હાઉસ, ગાર્ડન 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 કોઇ હોય તો તે કોઇ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

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

૩૪) **આ કરાર ની જોગવાઇઓ સદરહું લેખ લખીલેનાર તથા લખીલેનાર દ્વારા અન્યને વખતો–વખત વેચાણ કરવામાં આવે તેઓને પણ લાગુ પડશે.**

આ પક્ષકારો દ્વારા 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) **ભિન્નતાપાત્રતા::–** 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 ખાત્રીઓ::–**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 સ્થળ::–**આ કરારનો અમલ ત્યારે જ થયેલો ગણાશે કે જ્યારે લખી આપનારના અધિકૃત સહી કરનાર મારફત લખી આપનારે લખી આપનારના કાર્યલયમાં અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ, જે લખી આપનાર અને લખી લેનાર વચ્ચે સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવે, લખી લેનાર અને લખી આપનાર દ્વારા કરાર વિધિવત કરવામાં આવે તે પછી અથવા સાથોસાથ પેટા નોંધણીદારના કાર્યલયમાં નોંધણી 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–

નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે–

.... ઉ.વ.આ–**...................**,ધંધો– ....

આધાર નં.–**.................................** ,પાનં.

રહેવાસી–

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુકત રીતે ''લખી લેનાર''

૨) મેસર્સ.નીલકંઠ ઈન્ફ્રા એ નામની કંપની (પાન. AARFN 7143 A) વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પટેલ અમરીશકુમાર હરિકૃષ્ણ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો–વેપાર, રહેવાસી :– મકરપુરા, વડોદરાના. **આધાર નંબર–૭૦૪૫ ૮૨૭૬ ૩૬૦૫.**

આ કરારકર્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ 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.

૪૦) ***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.

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

૪૨) ***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.

૪૩) ***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.

૪૪) સદરહુ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૬/૩** માં **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-1"** અને**" AATMIYA BLU ONYX PHASE-3"** અને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૬/૪ "**

AATMIYA BLU ONYX PHASE-2'' અને **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-4''** અને વાળી ચારે યોજના વચ્ચે કોમન એમેનીટીસ ની તમામ સુવીધાઓ સહીયારી રહેશે જેના પર તમામ સભાસદો નો સમાન અધીકાર રહેશે અને તેનો સહીયારો વાપર ઉપયોગ બંન્ને યોજના ના સભાસદો/માલીકો/એલોટી/મેમ્બરો એ કરવાનો રહેશે અને આ બંન્ને યોજના વચ્ચે એક જ એસોસીએશન **AATMIYA BLU ONYX OWNER ASSOCIATION** નામ થી બનાવવા નુ રહેશે અને તમામ સભ્યોએ સાથે મળી તમામ સુવીધા વિગેરેનુ સંચાલન અને વહીવટ લગત તમામ ખર્ચ **AATMIYA BLU ONYX OWNER ASSOCIATION** માંથી કરવાનો રહેશે અને તેમાં તમામ સભાસદો/ માલીકો/ એલોટી/મેમ્બર એ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેનો મેન્ટેનન્સ માટે વખતોવખત જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે નિયમિત આપવાની રહેશે.

૪૫) સદરહુ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૬/૩** માં **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-1''** અને**" AATMIYA BLU ONYX PHASE-3''** અને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૬/૪ " AATMIYA BLU ONYX PHASE-2''** અને **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-4''** વાળી ચારે યોજના વચ્ચે કોમન એમેનીટીસ ની તમામ સુવીધાઓ સહીયારી રહેશે અને તેનો સહીયારો વાપર ઉપયોગ બંન્ને યોજના ના સભાસદો/ માલીકો/એલોટી/મેમ્બરો એ કરવાનો રહેશે અને માટે જ બંન્ને માંથી કોઈપણ યોજના ના કોઈપણ સભાસદો/ માલીકો/ એલોટી/મેમ્બરો કે અમના સમુહ એ બંન્ને યોજના વચ્ચે કોમન એમીનીટીસની કોઈપણ સુવીધા અલગ થી માંગી–મંગાવવી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સહ સદરહું કરાર કરવામાં આવેલ છે અને આ માટે બંન્ને માંથી કોઈ પણ સભાસદ અથવા સભાસદો ના સમુહ તરફ થી કોઈ તકરાર,દાવો,ફરીયાદ ભવિષ્યમાં કરવાની–કરાવવાની રહેશે નહી.

૪૬) પ્રમોટરે મકાનનુ બાંધકામ પુરું થાય અને સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી ૩ % વેરીએશન કેપ(variation cap) ને આધીન રહીને ભોંયતળ વીસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વીગતો રજુ કરી ને એલોટી ને ફાળવવા માં આવેલા આખરી ભોયતળ વિસ્તાર ને મંજુરી આપવી જોઈશે પ્રમોટર દ્વારા મંજુરી મળ્યે થી ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કીમંતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે ભોયતળ વિસ્તાર માં નક્કી કરેલી મર્યાદા માં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવેલ હોય તોત તેવા કિસ્સા માં પ્રમોટરે **વાર્ષિક @ SBI MCLR + 2 %** ના દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારા ના નાણા એલોટી દ્વારા આવી વધારા ની રકમ ચુકવવા માં આવેલી હોય તે તારીખ થી પિસ્તાળીસ દિવસ ની અંદર રિફંડ

કરવા જોઈશે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામા આવ્યો હોય તો પ્રમોટરે ચુકવણી ના પ્લોનના ત્યાર પછી ના તબક્કા પ્રમાણે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ ની માંગણી કરવી જોઈશે આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ આ સમજુતી ના ખંડ૧(ક) માં મંજુર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

–: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :–

ગુજરાત રાજ્ય ના **રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના વિભાગ–૬ (માણેજા) ના મોજે ગામ–મકરપુરા ની સીમમાં આવેલ બીનખેતી વિષયક જમીન જેનો ખાતા નંબર–૯૩ છે સીટી સર્વે નંબર–૬૮૬/૨ જેનો બ્લોક/સરવે નંબર–૨૫૦ છે. જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧–૦૨–૧૮ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો આકાર ૧૧.૭૫ રૂા.પૈસા છે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૩૭ છે જેનો એફ.પી. નંબર–૬/૪ છે જેનું એફ.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ–૪૫૧૨.૦૦ ચો.મી. છે પૈકી ૧૭૩.૪૪ ચો.મી વાળી બીનખેતીની જમીન** વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. તે જમીનમાં **" AATMIYA BLU ONYX PHASE-4"** નામની યોજનામાં રહેણાંક ડુપ્લેક્ષો બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ ડુપ્લેક્ષ અને માપ વાળી બાંધકામ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

ડુપ્લેક્ષ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કારપેટ

ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ માં :–

પશ્ચિમ માં :–

ઉત્તર માં :–

દક્ષિણ માં :–

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

અત્રે..................................મત્તુ   અત્રે...........................શાખ

આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનાર તમો :–

એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ :–

મેસર્સ.નીલકંઠ ઇન્ફ્રા એ નામની કંપની વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

——————————————————

શ્રી પટેલ અમરીશકુમાર હરિકૃષ્ણ

સાક્ષી

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

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

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AARFN7143A
नाम / Name
NILKANTH INFRA
22082020
निगमन / गठन की तारीख
Date of Incorporation / Formation
27/07/2020

ભારત સરકાર
Government of India
પટેલ અમરીશકુમાર
Patel Amrishkumar
જન્મ તારીખ/DOB: 18/05/1985
પુરુષ/ MALE
7045 8276 3605
VID : 9177 9281 6247 5404
મારો આધાર, મારી ઓળખ

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

Regd. No.: 660
Date: 12/4/2022

AATMIYA BLU ONYX
3 BHK LUXURIOUS VILLA

TO WHOM SO IT MAY BE CONCERN

Subject : Authority / Resolution Letter for the scheme of **"AATMIYA BLU ONYX"**, constructed upon land being **Revenue Survey No. 250, T.P.SCHEME NO-37,F.P.NO-6/3 Adm of f.p is 1618.60 sq.mtr & T.P.SCHEME NO-37, F.P.NO-6/4 Adm of f.p is 4512.20 Sq.mtr total adm of f.p is 6130.80 sq.mtr of village-makarpura,ta&di-vadodara.**

Authorized Partner / Person : **AMRISHBHAI HARIKRISHNABHAI PATEL**

With reference to above subject, we all the partners of **"NILKANTH INFRA"** hereby declare and authorized to above said **AMRISHBHAI HARIKRISHNABHAI PATEL** as Authorized Partner / Person for execution and sign and the register the **Agreement to Sell, Sale Deed, Conveyance Deed, Gift Deed, Correction Deed, Affidavit, Any Necessary Application, Lease Deed, Leave & License Agreement, Cancellation Deed and other documents** duly registered in the office of the Sub.- Registrar or the Notary Public as per requirement and to admit such transaction on our behalf before the concerned authority and also Any Banking Work (Signature / Loan Purpose / any Documentation work relating to Banking), MGVCL, G.S.T., Income Tax, R.O.F., Corporation / VMSS (shop and Establishment Act etc. and other and any work), Govt. & Semi Govt. Work, Any Dis. court / High Court etc work.

for **NILKANTH INFRA,** a partnership firm through partners

1) VIPULBHAI HARIKRISHNA PATEL : ....
2) BHAGWATIBEN PRADUMANBHAI RAY : ....
3) PARTHVI VIPUL PATEL : ....
4) CHIRAG SURENDRABHAI PATEL : ....
5) ROHITBHAI AMBALAL PATEL : ....
6) AMRISHBHAI HARIKRISHNA PATEL : ....
7) SANJAYBHAI VALLABHBHAI PATEL : ....
8) PINAL NAGINBHAI PATEL : ....
9) MAYURBHAI MAFATBHAI PATEL : ....
10) VALMIK KRISHNAJI PAWAR : ....

NOTARY DHARMENDRASINH B. BAROT Area Vadodara (Gujarat State) Reg. No. 18961 GOVT. OF INDIA

BEFORE ME

D. B. BAROT
NOTARY (Govt. of India)
12/04/2022

Developers : Nilkanth Infra

Aatmiya Blu Onyx,
B/s Shaligram Residency, Nr.megha Medical Store,
Makarpura Airforce Road, Vadodara-390014.

Phone: +91 9099945543, 9978903653
Email: Nilkanthinfra250@gmail.com

As on 11/06/2022 12:21 PM　　અરજી નંબર **2022503304**

જીલ્લો: વડોદરા　　સિટી સરવે ઓફિસ: વડોદરા-૪　　વોર્ડ: વોર્ડ-૮ (મકરપુરા)

અરજી નંબર : 2022503304		**મિલકત કાર્ડ**			2
જીલ્લો: વડોદરા		સિટી સરવે ઓફિસ: વડોદરા-૪			વોર્ડ: વોર્ડ-૮ (મકરપુરા)
સિટી સરવે નંબર	ટી.પી નંબર	ફા.પ્લો.નં	ક્ષેત્રફળ(ચો.મી.)	સત્તા પ્રકાર	સરકાર ને ભરવાના આકાર અથવા ભાડા સંબધી અને ફેર આકારણી માટે પુરી થતી મુદત સંબધી વિગત
૬૮૬/૨			6131	સી C	રૂ.3679

સત્તા પ્રકાર નું વર્ણન	ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડની ૧૮૭૯ની કલમ ૪૮ હેઠળ સરકારશ્રીને મહેસુલ ભરવાને પાત્ર જમીનો.
પડોશ હક્ક	
ઈંક્વાયરી ઓફિસર ના ઠરાવ ને આધારે સને 1980 માં હક્ક પ્રાપ્તિનો આધાર (શોધી શકાય તે પ્રમાણમાં)	
ધારણ કરનાર	
પટેદાર:	
બીજા બોજા:	
બીજી નોંધ:	

અનુક્રમ નંબર તારીખ	ફેરફારની વિગત	નવો ધારણ કરનાર(ધા) પટેદાર(પ) અથવા બીજા બોજાઓ(ઇ)	નિર્ણય (પ્રમાણિત,નામંજુર) સહી અને તારીખ
6424 27/12/2021	બિન ખેતી હુકમ આધારે નોંધ :- અરજદારની અરજી લગત રજુ કરેલ સાત બાર ની નકલ તથા મે.કલેકટર સાહેબ શ્રી ના હુકમ નં.1241/19/16/005/2021 તા. -11/10/2021 આધારે રે.સ.નં.૨૫૦ ની ક્ષેત્રફળ ૬૧૩૧ ચો.મી. જમીન ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ -૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગીની હુકમ આધારે નોંધ કરી.	H - ધારણકર્તા [પટેલ પરેશકુમાર મગનલાલ]	પ્રમાણિત RAKESHKUMAR CHANDRASHANKAR UPADHYAY (SIRESTEDAR) 16/02/2022
6694 13/04/2022	અરજદારની અરજી સાથે રજૂ થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર 3333 તા.14/10/2021 થી રૂ. 63460000 માં વેચાણ થતા વેચાણ આપનાર પટેલ પરેશકુમાર મગનલાલ નું નામ કમી કરી વેચાણ લેનારનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ કરી. કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૧૩૦.૮૦ ચો.મી.	P - પૈકી ધારણકર્તા મેસર્સ નીલકંઠ ઈન્ફ્રા એ નામની કંપની વતી અને તર્ફે વહીવટ કર્તા વ.ક. ભાગીદાર શ્રી વિપુલભાઈ હરિકૃષ્ણભાઈ પટેલ	પ્રમાણિત RAKESHKUMAR CHANDRASHANKAR UPADHYAY (SIRESTEDAR) 03/06/2022

2022503304

Digitally signed by:
DS O/O THE SETTLEMENT COMMISSIONER AND DIRECTOR OF LAND RECORDS 1
GOVERNMENT OF GUJARAT
Date: 11-06-2022 12:22:43 IST
CSS VADODARA - 4

વેચાણ નકલ અંકે રૂ.5/-મળેલ છે આભાર સહ ___..........