રેરા કાયદા અન્વયે જરૂરી ડ્રાફ્ટ રેરામાં રજુ કરવા પડે તેથી પ્રોવિઝનલ ડ્રાફ્ટ મુજબ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરે રજુ કરેલ છે. જેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ લખી આપનાર સદર સ્કીમમાં બુકીંગ કરાવનાર વ્યક્તિને કરીને તેમનું બુકીંગ મેળવશે અને તે મુજબના ડ્રાફ્ટ રેરામાં સબમીટ કરવામાં આવેલ છે.

બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :- એકતરફવાળા	મે. શીલ્પ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું પત્ર વ્યવહારનું સરનામું- ૭૦૨, રોયલ સ્કવેર કોમ્પલેક્ષ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પિંકલ રાજેશભાઈ પટેલ ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું - ૪૫, સારથી બંગલોઝ, વિભાગ-૩, સુરધારા સર્કલ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૨. **AADHAAR NO. 3955 6332 8161** જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "અમો" અગર "લખીઆપનાર " યાને કે "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

<u>લખાવી લેનાર :-</u>

બીજીતરફવાળા

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું -

AADHAAR NO.

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર " યાને કે "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર- ૧૫૪/૩ + ૧૫૪/૪ ના ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૩૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની ૩૮૨૬ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "રોયલ હાઈટ્સ" નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "રોયલ હાઈટ્સ" ના બ્લોક નંબર-..... ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર-............ કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે) ની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી ‘‘સદરહુ મિલકત’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... ચોરસમીટર છે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી, વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટરવાળી મિલકત. સદર ફલેટવાળી મિલકત લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૨ ની જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદે તેમના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.-૧૪૮૮/૧૬ થી તારીખ ૪-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ આપેલ છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની બીનખેતીની જમીન લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ નિલય શૈલેષભાઈ શાહ, વિનોદભાઈ તુલસીદાસ પટેલ તથા નિકેતન કિશોરચંદ્ર પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૧૦૨૦૩ તારીખ ૧૦-૭-૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર- ૭૨૦૩ તારીખ ૨૪-૭-૨૦૧૭ થી થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદર સ્કીમનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરવામા આવેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને **Block No. B** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTI/NWZ/291018/CGDCRV/A0560/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-01052/291018/A0560/R0/M1 તારીખ ૨-૨-૨૦૧૯ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે **તથા Block No. C** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTS/NWZ/291018/CGDCRV/A0562/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-01054/291018/A0562/R0/M1 તારીખ ૨-૨-૨૦૧૯ થી રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં બ્લોક નંબર-એ+બી તથા બ્લોક નંબર-સી ના રીવાઈઝ પ્લાન મુકવામાં આવેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને **Block No. A+B** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTI/NWZ/291018/CGDCRV/A0560/R1/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-05032/291018/A0560/R1/M1 તારીખ ૨૯-૭-૨૦૨૧ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. તથા **Block No. C** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTI/NWZ/291018/CGDCRV/A0562/R1/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-05033/291018/A0562/R1/M1 તારીખ ૨૯-૭-૨૦૨૧ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે **તથા** સદર સ્કીમમાં જે સુધારા-વધારા કરવાના છીએ તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર રીવાઈઝ કરાવી શકીશું તેમજ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે અને

સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટ/સબ-પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "રોયલ હાઈટ્સ" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં ઈન્વર્ડ કરાવેલ છે અને સદર અરજીના અનુસંધાને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત સરકાર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર-**PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/OTHERS/MAA05747/190719** તારીખ ૧૯-૭-૨૦૧૯ થી નોંધણી કરી નોધણી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારે સદર સ્કીમની ઉપર પેરામાં જણાવ્યા મુજબ રેરા કાયદા અંતર્ગત પ્રોજેક્ટની નોંધણી કરાવેલ છે અને સદર પ્રોજેક્ટને રીવાઈઝ કરાવવા સારૂ જરૂરી અરજી રેરા ઓથોરીટી, ગાંધીનગરને કરેલ હતી અને સદર અરજીના અનુસંધાને રેરા ઓથોરીટી, ગાંધીનગર દ્વારા તારીખ ૧૯-૭-૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર- **PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/OTHERS/MAA05747/190719** થી નોંધાયેલ પ્રોજેકટને રીવાઈઝ કરી આપવામાં આવેલ છે અને તે મુજબનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર- .... તારીખ .... થી રીવાઈઝ માટેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કઈ કઈ મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. દુકાનની ઉપર આવેલ ટેરેસ જે-તે ફલેટ હોલ્ડરોને

ઓપન ટુ સ્કાય તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપેલ છે. ટેરેસમાં દુકાન હોલ્ડરનો કોઈ હક રહેશે નહી. ફલેટ નંબર-એ-૧૨૦૨, એ-૧૨૦૩, બી-૧૨૦૨,બી-૧૨૦૩, સી-૧૨૦૧ તથા સી-૧૨૦૪ માં પેન્ટ હાઉસનું બાંધકામ કરવાના છીએ અને ફલેટ નંબર-એ-૧૦૧, એ-૧૦૪, એ-૨૦૨, એ-૨૦૩, બી-૧૦૧, બી-૧૦૪, બી-૨૦૨ તથા બી-૨૦૩ તથા સી-૧૦૩ તથા સી-૧૦૪ ની સાઇડમાં આવેલી ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા ઓપન ટુ સ્કાય તરીકે વપરાશી ઉપયોગ કરવા માટે આપેલ છે. સદર સ્કીમ ઉપર અમો લખી આપનારે **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ**માંથી પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ**માંથી જરૂરી નો-ડ્યુ તેમજ નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ લખી આપનાર મેળવી આપશે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને લખી આપનારે આપેલ છે. દુકાનના માલિકોએ તેમજ તેમના ત્યાં આવતા ગ્રાહકો વિગેરેએ રોડ સાઇડ ઉપર તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે ફલેટના પાર્કીંગમાં તેમનો કોઇ રાઇટ કે હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં તેવી જ રીતે ફલેટ હોલ્ડરો કે તેમના ત્યાં આવતા મુલાકાતીઓ વિગેરેએ રોડ સાઇડ ઉપર આવેલ દુકાનોની સામે તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી તેમજ ફલેટના પાર્કીંગમાં નક્કી કરેલી માર્કીંગની જગ્યાએ તેમના તથા તેમને ત્યાં આવતા મુલાકાતીઓએ વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. દુકાન માલિકો ફલેટની સાઇડ ઉપર એ.સી. કે તેનું આઉટર યુનીટ કે બારી મુકવાની નથી. જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે. સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારની સંમતી છે. આમ, લખી આપનારે સદર સ્કીમની સંપુર્ણ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનાર તેમની પસંદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત **રૂપિયા** **=00 અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં ખરીદવા માંગે છે.ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે ફાઇનલ મીટીંગ થયેલ હતી અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદર હકીકત સાથેની સદરહુ મિલકત કિંમત મુજબ **રૂપિયા** **=00 અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં વેચાણ આપવા સંમત થયેલ હતા અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને

વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઇ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડમાંથી લખીઆપનારે નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ લખીઆપનારે સદરહુ મિલકત પુરતુ ભરપાઇ કરીને **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ** પાસેથી જરૂરી નો-ડ્યુ સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની છે આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરેની નકલ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે તેમજ તમો લખાવી લેનારે તે તમામ અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદરહુ મિલકતના ટાઇટલની ખાત્રી કરીને/કરાવીને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી તેમજ તે યોગ્ય હોવા અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ

મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આ બાનાખતનો કરારનો તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને ડ્રાફ્ટ એપ્રુવ્ડ કરી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઈ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી આ બાનાખતના કરાર તેમજ સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકવી આપે ત્યારબાદ કરવાના થતા વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે અને ઉપરોક્ત તમામની ઓરીજીનલ નકલ તમામ સભ્યોના દસ્તાવેજ થયેથી લખી આપનારે સર્વીસ સોસાયટીને સોંપી દેવાના છે અને રહેશે અને કોમન એરીયા માટે જે કોઈ લખાણો/દસ્તાવેજો વિગેરે મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાના થાય કે કરવા પડે તે તમામ લખી આપનારે કરી આપવાના છે અને તે અંગે જે કોઈ ખર્ચ વિગેરે થાય તેમાં લખાવી લેનારના હિસ્સે પ્રપોઝનેટ જે રકમ આવે તે તમામ રકમ લખાવી લેનારે કોઈપણ આનાકાની કર્યા વિના સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે. ઉપરોક્ત તમામ હકીકત બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેકટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ હતા તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરેલ છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ, બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના

સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર આ યુનિટની તેમજ તેની બાજુમાં આવેલા યુનીટની વચ્ચેની દિવાલ તેમજ બાકીની દિવાલો સીંગલ ઈંટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં જો નવા કબાટો વિગેરે મુકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય. આમ લખાવી લેનારે તેવી દિવાલો અંગે તેમજ તેની અડો-અડ આવેલા યુનિટના વપરાશકર્તા અને માલિકે એક-બીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેનો વપરાશ અને ઉપયોગ પરસ્પરની સંમતીથી તેમજ એક સંપ થઈને કરવાનો છે તેમજ એકબીજા સાથે હળી-મળીને તેમજ સહકારથી વર્તવાનું છે. વધુમાં લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પીનું કામ અથવા કોઈપણ પ્રકારના ડેકોરેટીવ ફીટીંગ્સનુ કામ કરવા સારૂ ડ્રીલ મશીનથી દિવાલમાં કાણાં કે હોલ કરવાના તથા દિવાલમાં એસી પાઈપીંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ કે ઈલેક્ટ્રીકની પાઈપ નાખવા માટે દિવાલમાં ઝરી કરાવતાં તથા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચરનું કામ અથવા કોઈ પણ પ્રકારનું રીપેરીંગનું કામ કરાવતા સદરહુ મિલકતની કોઈપણ દિવાલમાં ક્રેક કે તિરાડ ઉત્પન્ન થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના જોઈન્ટ, બીમ, દિવાલ, પ્લાસ્ટર કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેવા સંજાગોમાં લખી આપનાર તેવી નુકશાની કે ખામી માટે કોઈ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી. આમછતાં લખાવી લેનાર આવુ કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરે તો તેની સઘળી જવાબદારી લખાવી લેનારની અંગત રહેશે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત પરસ્પર વાટાઘાટો કરી ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે **રૂપિયા** =૦૦ **અંકે રૂપિયા**
પુરાનક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

(૨).. લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર કરાવીને અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે કરવાની રહેશે.

(૩).. સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહીતી આ સાથેના **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મર્ટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરેલ છે.

(૪).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૫).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તેમજ થયેલ કામકાજ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપિયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
=૦૦		
=૦૦		

(એ).. સદર મિલકતનો એલોટમેન્ટનો કરાર થયેલથી કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(બી).. સદર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર થયેલથી કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(સી).. પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(ડી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદર સ્કીમમાં પોડીયમ તથા સ્ટીલ તથા સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ઈ). લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(જી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એચ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(આઈ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની ચુક્તે રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે અને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તે સમયે અગર બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(૬).. લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૬૮૮૬-૮૦ ચો.મી. જ છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની ૧૦૩૩૦-૨૦ ચોરસમીટર સુચિત એફ.આસ.આઈ. જુદી-જુદીં યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખી આપનારે સદર સ્કીમની જમીન ઉપર કુલ ૧૦૩૨૫-૫૧ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી લખી આપનારની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા એમેનીટીઝ તથા ટેરેસની માલીકી રેરા કાયદા અંતગર્ત સર્વીસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

<u>(૭)..લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે.</u>

(એ).. લખી આપનાર ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનગી અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવેલ છે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાયેલ બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૮).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુક્તે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા

માળખાને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર - મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે સદરહુ મિલકતને કોઈ નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૯).. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે (લખી આપનારે આવા ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધિશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ અધિનિયમ, નોટીસ વિગેરેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી તેવી રકમ પંદર દિવસની અંદર લખી આપનારને અગર જે તે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રીના જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ/ કચેરીમાં ભરવાના રહેશે.

(૧૦).. સભ્યો/ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરો વચ્ચે ભવિષ્યમાં વાહનો પાર્ક કરવા બાબતે વાંધો, તકરાર ના થાય તે માટે દરેક ફલેટ હોલ્ડરોની વિનંતીને માન આપીને બેઝમેન્ટ-૧ તથા બેઝમેન્ટ-૨ માં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે અને તેવી જગ્યાએજ જે તે ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. સભ્યો/ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો સભ્યો/ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરોને તકલીફ ના પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૨).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઇ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઇ ગયેલા ગણાશે.

(૧૩).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે

અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનારે ચુકવી આપવાની છે.

(૧૪).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૫).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ૩૧-૩-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલાં લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકતે પેમેન્ટ ચુકવેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સોંપશે.

(૧૭).. લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઇ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૮).. સદરહુ મિલકતમાં લખીઆપનાર તથા **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ** સિવાય(નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે સિવાય) અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને

કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૧૯).. સદર સ્કીમ ઉપર **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ**માંથી લખીઆપનારે નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ લખીઆપનારે સદરહુ મિલકત પુરતુ ભરપાઈ કરીને **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ** પાસેથી જરૂરી નો-ડ્યુ સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની છે આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૦).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ , આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૨૧).. આ બાનાખતના કરારની મુદત તારીખ ૩૧-૩-૨૦૨૪ ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૨).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૩).. સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું

પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઇપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૪).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૨૫).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૬).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી/ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ટોરેન્ટ પાવર -ઈલેકટ્રીક સીટી તેમજ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૨૭).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૮).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૨૯).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦).. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શાકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી/ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) અ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતે એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૨).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત વધારો-ઘટાડો થયો હોય તો તેવી વધારા-ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ પક્ષકારોએ આપવાની છે અને રહેશે.

(૩૩).. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક **SBI MCLR +2%** મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની

<u>બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક **SBI MCLR +2%** મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.</u>

(૩૪).. <u>સદરહુ મિલકતના બાનાખતના કરારનો અમલ થયા બાદ લખી આપનારે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહી અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કીસ્સામાં તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તેમ હોય તેમછતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે પણ સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ હતો તેના હીત સંબંધને અસર થશે નહી.</u>

(૩૫).. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૬).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અગર ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામઃ

લખાવી લેનારનું સરનામું -

લખાવી લેનાર નું ઈમેલ આઈ.ડી.

લખી આપનારનું નામ :- મે. શીલ્પ ડેવલપર્સ

લખી આપનારનું સરનામું - ૭૦૨, રોયલ સ્કવેર કોમ્પલેક્ષ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી. shilpdevelopers2014@gmail.com

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને

સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૭).. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૮).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર- ૧૫૪/૩ + ૧૫૪/૪ ના ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૩૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની ૩૮૨૬ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "રોયલ હાઈટ્સ" નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "રોયલ હાઈટ્સ" ના બ્લોક નંબર-..... ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર-............ કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત. (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે) સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... ચોરસમીટર છે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી, વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટરવાળી મિલકત.

"રોયલ હાઈટ્સ" સ્કીમના ખૂંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૨

પશ્ચિમે :- ટી.પી.રોડ

ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને લખી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :- - ૮ - ૨૦૨૧ સાક્ષીઓ :-

મે. શીલ્પ ડેવલપર્સના ભાગીદાર

-: ANNEXURE :-

(1) RCC Frame Structure with Block/ Brick Masionary Wall

(2) Wall Finish:-

Internal Finish Single Coat Mala Plaster with Wall Putty and external wall single coat plaster with Texture with Acrylic paint

(3) Flooring

Vitrified tiles in Entire Appartment

(4) Kitchen

granite top & s.s sink with designing tiles dado up to Beam Bottom level.

(5) Toilet & plumbing

Glazed tiles dado up to Beam Bottom level & flooring, concealed plumbing with reputed sanitary ware & c.p.fitting.

(6) Door & window

Decorative main door with wooden frame and other door with granite frames with flush door and windows with powder coating alluminium section with granite frames also sliding glass.

(7) Electrification

concealed cooper wiring with good quality accessories and sufficient electric points.

(8) Terrace

Open terrace tobe finished with china mosaic for heat reflection and water proofing.

(9) Automatic two lifts in each block.

-: AMINITIES :-

(1) Children Play Area

(2) Senior Citizen Seating

(3) Fully Landscap Area

(4) Two Basement Parking

(5) Decorative Main Entry Gate

(6) Decorative Foyer

(7) 24 Hours Security and CCTV Camera

(8) Pick up and Drop of Zone

(9) Walk way

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ

મે. શીલ્પ ડેવલપર્સના ભાગીદાર

લખાવી લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ

રેરા કાયદા અન્વયે જરૂરી ડ્રાફ્ટ રેરામાં રજુ કરવા પડે તેથી પ્રોવિઝનલ ડ્રાફ્ટ મુજબ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરે રજુ કરેલ છે. જેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ લખી આપનાર સદર સ્કીમમાં બુકીંગ કરાવનાર વ્યક્તિને કરીને તેમનું બુકીંગ મેળવશે અને તે મુજબના ડ્રાફ્ટ રેરામાં સબમીટ કરવામાં આવેલ છે.

બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :- એકતરફવાળા	મે. શીલ્પ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું પત્ર વ્યવહારનું સરનામું- ૭૦૨, રોયલ સ્કવેર કોમ્પલેક્ષ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પિંકલ રાજેશભાઈ પટેલ ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું - ૪૫, સારથી બંગલોઝ, વિભાગ-૩, સુરધારા સર્કલ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૨. **AADHAAR NO. 3955 6332 8161** જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "અમો" અગર "લખીઆપનાર " યાને કે "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનાર :-
બીજીતરફવાળા

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
ઠેકાણું -

AADHAAR NO.

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર " યાને કે "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર- ૧૫૪/૩ + ૧૫૪/૪ ના ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૩૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની ૩૮૨૬ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "રોયલ હાઈટ્સ" નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "રોયલ હાઈટ્સ" ના બ્લોક નંબર-..... ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નંબર-............ કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે) તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી, વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટરવાળી મિલકત. કે જેની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી ‘‘સદરહુ મિલકત’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર યુનિટવાળી મિલકત લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદે તેમના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન-૨/એન.એ./ એસ.આર.-૧૪૮૮/૧૬ થી તારીખ ૪-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ આપેલ છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની બીનખેતીની જમીન ભાગીદારી પેઢીએ નિલય શૈલેષભાઇ શાહ, વિનોદભાઇ તુલસીદાસ પટેલ તથા નિકેતન કિશોરચંદ્ર પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ

દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૧૦૨૦૩ તારીખ ૧૦-૭-૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર- ૭૨૦૩ તારીખ ૨૪-૭-૨૦૧૭ થી થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમમાં બ્લોક નંબર- **A, B, C** થી બાંધકામ કરવાના છીએ, પરંતુ હાલમાં લખી આપનારે બ્લોક નંબર- **B** તથા **C** ના પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે તથા બ્લોક નંબર-**A** ના પ્લાન મંજુર કરાવવાના બાકી છે. જે સદર રોયલ હાઈટ્સ સ્કીમનો એક ભાગ છે. અમો લખી આપનાર બ્લોક નંબર- **A** ના પ્લાન મંજુર કરાવીને બાંધકામ કરવાના છીએ તે હકીકતની જાણ લખી આપનારે લખાવી લેનારને કરેલ છે.

સદર સ્કીમનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરવામા આવેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને **Block No. B** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTI/NWZ/291018/CGDCRV/A0560/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-01052/291018/A0560/R0/M1 તારીખ ૨-૨-૨૦૧૯ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે **તથા Block No. C** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTS/NWZ/291018/CGDCRV/A0562/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-01054/291018/A0562/R0/M1 તારીખ ૨-૨-૨૦૧૯ થી રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં બ્લોક નંબર-એ+બી તથા બ્લોક નંબર-સી ના રીવાઈઝ પ્લાન મુકવામાં આવેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને **Block No. A+B** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTI/NWZ/291018/CGDCRV/A0560/R1/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-05032/291018/A0560/R1/M1 તારીખ ૨૯-૭-૨૦૨૧ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. તથા **Block No. C** ના પ્લાન તેમના જાવક નંબર-BHNTI/NWZ/291018/CGDCRV/A0562/R1/M1, રજાચીઠ્ઠી નંબર-05033/291018/A0562/R1/M1 તારીખ ૨૯-૭-૨૦૨૧ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે **તથા** સદર સ્કીમમાં જે સુધારા-વધારા કરવાના છીએ તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર રીવાઈઝ કરાવી શકીશું તેમજ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા

કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે અને સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટ/સબ-પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "રોયલ હાઈટ્સ" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં ઈન્વર્ડ કરાવેલ છે અને સદર અરજીના અનુસંધાને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત સરકાર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર-PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/OTHERS/MAA05747/190719 તારીખ ૧૯-૭-૨૦૧૯ થી નોંધણી કરી નોધણી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારે સદર સ્કીમની ઉપર પેરામાં જણાવ્યા મુજબ રેરા કાયદા અંતર્ગત પ્રોજેક્ટની નોંધણી કરાવેલ છે અને સદર પ્રોજેક્ટને રીવાઈઝ કરાવવા સારૂ જરૂરી અરજી રેરા ઓથોરીટી, ગાંધીનગરને કરેલ હતી અને સદર અરજીના અનુસંધાને રેરા ઓથોરીટી, ગાંધીનગર દ્વારા તારીખ ૧૯-૭-૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર- **PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/OTHERS/MAA05747/190719** થી નોંધાયેલ પ્રોજેકટને રીવાઈઝ કરી આપવામાં આવેલ છે અને તે મુજબનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર- .... તારીખ .... થી રીવાઈઝ માટેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કઈ કઈ મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. દુકાનની ઉપર આવેલ ટેરેસ જે-તે ફલેટ હોલ્ડરોને ઓપન ટુ સ્કાય તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપેલ છે. ટેરેસમાં દુકાન હોલ્ડરનો કોઈ હક રહેશે નહી. ફલેટ નંબર-એ-૧૨૦૨, એ-૧૨૦૩, બી-૧૨૦૨,બી-૧૨૦૩, સી-૧૨૦૧ તથા સી-૧૨૦૪ માં પેન્ટ હાઉસનું બાંધકામ કરવાના છીએ અને ફલેટ નંબર-એ-૧૦૧, એ-૧૦૪, એ-૨૦૨, એ-૨૦૩, બી-૧૦૧, બી-૧૦૪, બી-૨૦૨ તથા બી-૨૦૩ તથા સી-૧૦૩ તથા સી-૧૦૪ ની સાઈડમાં આવેલી ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા ઓપન ટુ સ્કાય તરીકે વપરાશી ઉપયોગ કરવા માટે આપેલ છે. સદર સ્કીમ ઉપર અમો લખી આપનારે **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ**માંથી પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ**માંથી જરૂરી નો-ડ્યુ તેમજ નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ લખી આપનાર મેળવી આપશે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને લખી આપનારે આપેલ છે. દુકાનના માલિકોએ તેમજ તેમના ત્યાં આવતા ગ્રાહકો વિગેરેએ રોડ સાઈડ ઉપર તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે ફલેટના પાર્કીંગમાં તેમનો કોઈ રાઈટ કે હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં તેવી જ રીતે ફલેટ હોલ્ડરો કે તેમના ત્યાં આવતા મુલાકાતીઓ વિગેરેએ રોડ સાઈડ ઉપર આવેલ દુકાનોની સામે તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી તેમજ ફલેટના પાર્કીંગમાં નક્કી કરેલી માર્કીંગની જગ્યાએ તેમના તથા તેમને ત્યાં આવતા મુલાકાતીઓએ વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. દુકાન માલિકો ફલેટની સાઈડ ઉપર એ.સી. કે તેનું આઉટર યુનીટ કે બારી મુકવાની નથી. જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે. સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારની સંમતી છે. આમ, લખી આપનારે સદર સ્કીમની સંપુર્ણ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનાર તેમની પસંદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત **રૂપિયા** =00 **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં ખરીદવા માંગે છે.ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે ફાઈનલ મીટીંગ થયેલ હતી અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદર હકીકત સાથેની સદરહુ મિલકત કિંમત મુજબ **રૂપિયા** =00 **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં વેચાણ આપવા સંમત થયેલ હતા અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી

આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડમાંથી લખીઆપનારે નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ લખીઆપનારે સદરહુ મિલકત પુરતુ ભરપાઈ કરીને **કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ** પાસેથી જરૂરી નો-ડ્યુ સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની છે આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરેની નકલ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે તેમજ તમો લખાવી લેનારે તે તમામ અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદરહુ મિલકતના ટાઇટલની ખાત્રી કરીને/કરાવીને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી તેમજ તે યોગ્ય હોવા અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે

બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આ બાનાખતનો કરારનો તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને ડ્રાફ્ટ એપ્રુવ્ડ કરી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઈ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી આ બાનાખતના કરાર તેમજ સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકવી આપે ત્યારબાદ કરવાના થતા વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે અને ઉપરોક્ત તમામની ઓરીજીનલ નકલ તમામ સભ્યોના દસ્તાવેજ થયેથી લખી આપનારે સર્વીસ સોસાયટીને સોંપી દેવાના છે અને રહેશે અને કોમન એરીયા માટે જે કોઈ લખાણો/દસ્તાવેજો વિગેરે મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાના થાય કે કરવા પડે તે તમામ લખી આપનારે કરી આપવાના છે અને તે અંગે જે કોઈ ખર્ચ વિગેરે થાય તેમાં લખાવી લેનારના હિસ્સે પ્રપોઝનેટ જે રકમ આવે તે તમામ રકમ લખાવી લેનારે કોઈપણ આનાકાની કર્યા વિના સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે. ઉપરોક્ત તમામ હકીકત બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ હતા તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરેલ છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ, બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી,

યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર આ યુનિટની તેમજ તેની બાજુમાં આવેલા યુનીટની વચ્ચેની દિવાલ તેમજ બાકીની દિવાલો સીંગલ ઈંટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં જો નવા કબાટો વિગેરે મુકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય. આમ લખાવી લેનારે તેવી દિવાલો અંગે તેમજ તેની અડો-અડ આવેલા યુનિટના વપરાશકર્તા અને માલિકે એક-બીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેનો વપરાશ અને ઉપયોગ પરસ્પરની સંમતીથી તેમજ એક સંપ થઈને કરવાનો છે તેમજ એકબીજા સાથે હળી-મળીને તેમજ સહકારથી વર્તવાનું છે. વધુમાં લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પીનું કામ અથવા કોઈપણ પ્રકારના ડેકોરેટીવ ફીટીંગ્સનુ કામ કરવા સારૂ ડ્રીલ મશીનથી દિવાલમાં કાણાં કે હોલ કરવાના તથા દિવાલમાં એસી પાઈપીંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ કે ઈલેક્ટ્રીકની પાઈપ નાખવા માટે દિવાલમાં ઝરી કરાવતાં તથા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચરનું કામ અથવા કોઇ પણ પ્રકારનું રીપેરીંગનું કામ કરાવતા સદરહુ મિલકતની કોઈપણ દિવાલમાં ક્રેક કે તિરાડ ઉત્પન્ન થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના જોઈન્ટ, બીમ, દિવાલ, પ્લાસ્ટર કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેવા સંજાગોમાં લખી આપનાર તેવી નુકશાની કે ખામી માટે કોઈ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી. આમછતાં લખાવી લેનાર આવુ કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરે તો તેની સઘળી જવાબદારી લખાવી લેનારની અંગત રહેશે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ

પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત પરસ્પર વાટાઘાટો કરી ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે **રૂપિયા** =૦૦ અંકે **રૂપિયા** **પુરા**નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

(૨).. લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર કરાવીને અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે કરવાની રહેશે.

(૩).. સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહીતી આ સાથેના **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મર્ટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરેલ છે.

(૪).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૫).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તેમજ થયેલ કામકાજ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત

થાય છે.

રૂપિયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
=૦૦		
=૦૦		

(એ).. સદર મિલકતનો એલોટમેન્ટનો કરાર થયેલથી કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(બી).. સદર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર થયેલથી કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(સી).. પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(ડી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદર સ્કીમમાં પોડીયમ તથા સ્ટીલ તથા સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ઈ). લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(જી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એચ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના

૯૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(આઈ)..	લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની ચુક્તે રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે અને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તે સમયે અગર બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(૬)..	લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૬૮૮૬-૮૦ ચો.મી. જ છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની ૧૦૩૩૦-૨૦ ચોરસમીટર સુચિત એફ.આસ.આઈ. જુદી-જુદીં યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખી આપનારે સદર સ્કીમની જમીન ઉપર કુલ ૧૦૩૨૫-૫૧ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી લખી આપનારની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા એમેનીટીઝ તથા ટેરેસની માલીકી રેરા કાયદા અંતગર્ત સર્વીસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

(૭)..લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે.

(એ)..	લખી આપનાર ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી)	લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ

સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઇ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનગી અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવેલ છે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાયેલ બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી

નથી.

(૮).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુક્તે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઇ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર - મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે સદરહુ મિલકતને કોઇ નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૯).. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે (લખી આપનારે આવા ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધિશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ અધિનિયમ, નોટીસ વિગેરેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી તેવી રકમ પંદર દિવસની અંદર લખી આપનારને અગર જે તે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રીના જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ/ કચેરીમાં ભરવાના રહેશે.

(૧૦).. સભ્યો/ફ્લેટ/યુનિટ હોલ્ડરો વચ્ચે ભવિષ્યમાં વાહનો પાર્ક કરવા બાબતે વાંધો, તકરાર ના થાય તે માટે દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોની વિનંતીને માન આપીને બેઝમેન્ટ-૧ તથા બેઝમેન્ટ-૨ માં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે અને તેવી જગ્યાએજ જે તે ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. સભ્યો/ ફ્લેટ/યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો સભ્યો/ફ્લેટ/યુનિટ હોલ્ડરોને તકલીફ ના પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૨).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે.

(૧૩).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનારે ચુકવી આપવાની છે.

(૧૪).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૫).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ૩૧-૩-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલાં લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકતે પેમેન્ટ ચુકવેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સોંપશે.

(૧૭).. લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૮).. સદરહુ મિલકતમાં લખીઆપનાર તથા કેપ્રી ગ્લોબલ

કેપીટલ લીમીટેડ સિવાય(નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે સિવાય) અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૧૯).. સદર સ્કીમ ઉપર કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડમાંથી લખીઆપનારે નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ લખીઆપનારે સદરહુ મિલકત પુરતુ ભરપાઈ કરીને કેપ્રી ગ્લોબલ કેપીટલ લીમીટેડ પાસેથી જરૂરી નો-ડ્યુ સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની છે આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૦).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ , આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૨૧).. આ બાનાખતના કરારની મુદત તારીખ ૩૧-૩-૨૦૨૪ ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૨).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૩).. સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઇ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૪).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૨૫).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૬).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી/ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ટોરેન્ટ પાવર -ઈલેકટ્રીક સીટી તેમજ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૨૭).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૮).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)

એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૨૯).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦).. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શાકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી/ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) અ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતે એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૨).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત વધારો-ઘટાડો થયો હોય તો તેવી વધારા-ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ પક્ષકારોએ આપવાની છે અને રહેશે.

(૩૩).. <u>લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR +2% મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR +2% મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.</u>

(૩૪).. <u>સદરહુ મિલકતના બાનાખતના કરારનો અમલ થયા બાદ લખી આપનારે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહી અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કીસ્સામાં તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તેમ હોય તેમછતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે પણ સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ હતો તેના હીત સંબંધને અસર થશે નહી.</u>

(૩૫).. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૬).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અગર ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામઃ

લખાવી લેનારનું સરનામું -

લખાવી લેનાર નું ઈમેલ આઈ.ડી.

લખી આપનારનું નામ :- મે. શીલ્પ ડેવલપર્સ

લખી આપનારનું સરનામું - ૭૦૨, રોયલ સ્કવેર કોમ્પલેક્ષ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી. shilpdevelopers2014@gmail.com

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૭).. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૮).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર- ૧૫૪/૩ + ૧૫૪/૪ ના ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૩૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨ ની ૩૮૨૬ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "રોયલ હાઈટ્સ" નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "રોયલ હાઈટ્સ" ના બ્લોક નંબર-..... ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નંબર-............ કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે) તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી, વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટરવાળી મિલકત.

"રોયલ હાઈટ્સ" સ્કીમના ખૂંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૨

પશ્ચિમે :- ટી.પી.રોડ

ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦/૨

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને લખી

<u>મિલકતના ફોટોગ્રાફ</u>

-: ANNEXURE :-

(1) RCC Frame Structure with Block/ Brick Masionary Wall

(2) Wall Finish:-

Internal Finish Single Coat Mala Plaster with Wall Putty and external wall single coat plaster with Texture with Acrylic paint

(3) Flooring

Vitrified tiles in Entire Appartment

(4) Kitchen

granite top & s.s sink with designing tiles dado up to Beam Bottom level.

(5) Toilet & plumbing

Glazed tiles dado up to Beam Bottom level & flooring, concealed plumbing with reputed sanitary ware & c.p.fitting.

(6) Door & window

Decorative main door with wooden frame and other door with granite frames with flush door and windows with powder coating alluminium section with granite frames also sliding glass.

(7) Electrification

concealed cooper wiring with good quality accessories and sufficient electric points.

(8) Terrace

Open terrace tobe finished with china mosaic for heat reflection and water proofing.

(9) Automatic two lifts in each block.

-: AMINITIES :-

(1) Children Play Area

(2) Senior Citizen Seating

(3) Fully Landscap Area

(4) Two Basement Parking

(5) Decorative Main Entry Gate

(6) Decorative Foyer

(7) 24 Hours Security and CCTV Camera

(8) Pick up and Drop of Zone

(9) Walk way

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>લખી આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ</u>

_____________________ _____________________

મે. શીલ્પ ડેવલપર્સના ભાગીદાર

<u>લખાવી લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ</u>

_____________________ _____________________