

જાનાખત

મકાન નંબર—

રજી.નંબર—

તારીખ— / /૨૦૧૯.

નામ—

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ / / ૨૦૧૯ ના રોજ વડોદરા મુકામે આ બાનાખત લખી

આપનાર: એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલિક:-

સોનલ રાજુ શાહ, ઉ.વ.આ-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી,

રહેવાસી : ૪, રાજેન્દ્ર સોસાયટી, માંજલપુર નાકા, વડોદરા.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “એકતરફવાળા” અથવા “લખી 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.

અને

આ બાનાખતના કરારમાં સંમતિ આપનાર બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ:-

“ રુચિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર “ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી રાજુ ભાઈલાલભાઈ શાહ,
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી : ૪, રાજેન્દ્ર સોસાયટી, માંજલપુર નાકા, વડોદરા ના.

પાનં.AFOPS 7071L

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા તરફવાળા સંમતિ આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદર હુ સંબોધનના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ની ભાગીદારી પેઢીના હાલ ના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો પોતે જાત તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખતના કરાર લખાવી લેનાર ત્રીજા પક્ષવાળા/લખાવી લેનાર:-

૧), ઉ.વ.આ-પુખ્ત, ધંધો-.....,

૨), ઉ.વ.આ-પુખ્ત, ધંધો-.....,

રહેવાસી-....., વડોદરા.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫, ૪૭, ૫૬, ૫૭, ૫૮, ૫૯, ૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુક્ત 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...

૧) જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની સ્વપાર્જીત મિલકત ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી કુલ ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” નામની યોજનામાં કુલ ૫૩ રહેણાંક મકાનો તથા કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજનામાં મકાન નં..... વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે મકાનને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહું મિલકત/સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તો વેચાણ વિષયક મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨) પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૨૭૧૮૬ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ લાભ મેળવીને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

૧૮૨૦૩.૭૩ ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે , સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૮૨૦૩.૭૩ નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એક્ઝેસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એક્ઝેસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે

- ૩) સદર યોજના એટલે કે " **AARNA VILLA -B** " યોજનાની નોંધણી 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 સદરહુ 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.
- ૪) સદરહુ મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજનાની જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેક્ટ 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 સદરહુ લેખ લખીલેનાર તે તમામ વિગતોથી સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં " **AARNA VILLA - B** " તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

૫) સદરહું લેખ લખીઆપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છે અને તેને સંલગ્ન ટાઇટલ 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 ચોજના બાંધવાના હોય તેનું પણ નિરીક્ષણ લખીલેનારને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજોથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૬) સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાએ મંજૂર કરેલ નકશાની નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્ઉપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્વારા નકશાની નકલો અને તે મુજબ બંધાનાર રહેણાંક મકાનો અને ખુફી જગ્યાઓનો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહું ચોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની નકલ મુજબની સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

૭) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહું મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો અંગે કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજૂરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) અથવા સદરહું મિલકતના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ) મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જ્યાં સદરહું નકશાને સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા અને/અથવા સરકારે મંજૂરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોક્કસ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર દ્વારા, ચોજના જમીનનો વિકાસ કરતા સમયે અને મકાનો બાંધતા સમયે પાળવાના છે અને માત્ર તેના ચોચ્ય અનુસરણ અને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.**

પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહું 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 સદરહું યોજનાના " **AARNA VILLA - B** " બંધાનાર મકાન નં..... સદરહું મિલકત ફાળવવા સદરહું લેખ લખીઆપનારને અરજી કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું મિલકત અન્વયેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ-..... ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ-..... ચો.મી. છે જે મળી કુલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ-..... ચો.મી. વાળા પ્લોટમાં બાંધકામનો વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ચો.મી. છે ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ટેનામેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ ચોચ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુદ્દી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય. જે મિલકત અન્વયે સદરહું લેખના બન્ને પક્ષકારો એકબીજાને આપેલ સંમતિઓ અને વિશ્વાસ ઉપર આધાર રાખીને આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો, નિયમો અને બંધનોનું અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાનું વફાદારી પુર્વક બંધન સ્વીકારે છે, તે હવે પછી દર્શાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ હવે આ કરાર કરવા સંમત છે.

૮) સદરહું કરાર કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.....-૦૦ (અંકે રૂપિયા પુરા) નક્કી થયેલ છે સદરહું મિલકતના સોદાના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં " **AARNA VILLA - B** " તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

(બાનાની રકમ) અથવા અરજી રૂા.....-૦૦ (અંકે રૂપિયા

..... પુરા) ફક્ત ચુકવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
૧				
૨				
કુલ	રૂા.....-૦૦ (અંકે રૂપિયા પુરા).			

અને સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખી આપનાર ને બાકીની અવેજની રકમ હવે પછી નીચે દર્શાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	કામની વિગત	ચુકવવા પાત્ર રકમની ટકાવારી
૧	બુકીંગ પહેલા	૧૦% (કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ નહી)
૨	બાનાખત થયેથી	૨૦ % (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી)
૩	પ્લીનથ લેવલ સમયે	૧૫ % (કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી)
૪	તમામ સ્લેબ સમયે	૨૫ % (કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી)
૫	દીવાલ, ચણતર, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજા સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી)
૫	સેનેટરી ફીટીંગ, લોબી, દાદર લીફ્ટ સમયે	૫ % (કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહી)
૬	ખ્રલમ્બીંગ, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર	૫ % (કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહી)
૭	લીફ્ટ , વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીસીટી તથા અન્ય સુવિધાઓ સમયે	૧૦ % (કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહી)
૮	પઝેશનના એક માસ પહેલા	૫ %
કુલ		૧૦૦%

૯) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધીના કરવેરા, જી.એસ.ટી, મુલ્ય વર્ધિત વેરા(વેટ), સેવા કર (સર્વિસટેક્સ) અને ઉપકર અથવા તેના જેવા અન્ય કરો જે યોજનાના હવે બાંધકામ અથવા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

આગળ ધપાવવાના સંદર્ભમાં અને લખી આપનારે ભરપાઈ કરેલ અથવા ભરવા પાત્ર નો સમાવેશ થતો નથી, તે લખી લેનારે લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

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

૧૧) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ હાતાની ચુકવવાની રકમની ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** પ્રતિ વર્ષના દરે સંબંધિત હમો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમિયાન માટે વળતર મંજૂર કરી શકશે પરંતુ એક વખત ફાળવણીમાં લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજૂર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/ પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહીં.

૧૨) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ, ફાળવવામાં આવેલ આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી કરી આપશે. સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સુનીશ્ચિત કરાયા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA – B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

બાદ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) માટે ચુકવવા પાત્ર કીંમતની પુનઃ આકારણી કરાશે. જો તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા)માં પરીભાષિત મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો હોય તો પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)એ ફાળવણીમાં મેળવનારને વધારાની રકમ જ્યારે ફાળવણીમાં મેળવનારને આવી વધારાની રકમ ચુકવવી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક **ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** ૪૫ દીવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપેલ તળ વિસ્તાર(કારપેટ એરીયા) માં વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર વધારાની રકમ લખીલેનાર પાસેથી ચુકવણીની યોજનાના પછીના સંકેત પગલા મુજબ મેળવવા માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણ કરારના ઉપરોક્ત પેરામાં સંમત થયા મુજબ કરવાના રહેશે.

૧૩) સદરહુ લેખ લખીલેનાર લખી આપનારને તેઓ દ્વારા કોઈપણ મથાળા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનું તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણા,કોઈ હોય તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ ચોચ્ચ લાગે તે રીતે સમાયોજન/સમોચીત કરવા સત્તા આપશે અને લખી લેનારે બાંહેધરી આપવી પડશે કે તે/તેને કરેલ ચુકવણીની સમા યોજના માટે લખીઆપનાર વિરુદ્ધ કોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહીં.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA – B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

૧૫) સદરહું 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 હતા અને તે/તેની એ બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૧૬) જો સદરહું લેખ લખીઆપનાર નક્કી થયા મુજબના સમયમાં (સમય સારણી મુજબ) યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લખીલેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, લખીઆપનાર સંમત થાય છે કે, જો લખીલેનાર યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા ન હોય તેને, લખીઆપનારને લખીલેનાર તરફથી ચુકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહીના માટે, જ્યાં સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાથમિક લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા વ્યાજ ચુકવશે અને લખી આપનારને, આ કરાર નીચેની શરતો મુજબ, લખી આપનાર દ્વારા લેણી થયેલ અને ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થઈ હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે, જ્યારથી તેવી રકમ લખીલેનારાઓ દ્વારા લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષિક નભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીન કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાથમિક લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA – B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

૧૭) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોક્ત પેરા-૧૫ ની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના હક્કને બાધ આવ્યા સીવાય, આ કરાર ના લખીલેનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર અને લખી આપનાર દ્વારા લેણા થયેલ રકમ (તેના/તેનીના સબંધીત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા ઉઘરાવાના થતા વેરામાં તેના ભાગે પડતી અને બીજી બાહ્ય રકમ સહીત) લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખીલેનાર દ્વારા ૩ વખત હતા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્દ કરી શકશે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્દ કરવાના ઈશાદાની 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 મકાનના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચુકવેલ હતા કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દીવસમાં, (કોઈ પરીસમાપ્ત નુકશાન અથવા બીજી રકમ જે લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેના સમાયોજન અને વસુલાતને આધીન (પરીસમાપ્ત નુકશાન પેટે કુલ કિંમતના ૧૦% તથા નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબની રકમ સાથે પુર્ણ થયેલા કામના સ્ટેજ પ્રમાણે નુકશાનીની ગણતરી કરવાની રહેશે) પરત ચુકવી આપશે.

૧૮) લખી આપનારે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ, એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી લખી આપનાર પોતાની વિવેક બુઢ્ઢી પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૧૯) સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ અને અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારે તમો લખી લેનારને જણાવેલ મિલકતનું કારપેટ એરીયાનું માપ અને સ્થળ ઉપર આવેલ કારપેટ એરીયાના માપમાં ૨ % કરતા વધારેનો તફાવત આવશે નહીં.

૨૦) સદરહું લેખ લખી આપનાર સદર યુનિટનું પ્લેશન તા. ૩૧/૧૨/૨૦૧૪ પહેલા તમો લખી લેનારને આપી દેવામાં આવશે. 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 જવાબદાર બનશે જો લખી લેનાર સદરહું મિલકત રાખવા માંગતા હોય તો, જેટલા સમય માટે કબજો સોંપવાની તારીખથી કસૂર થયેલ છે તેટલા સમયનું ચૂકવેલી રકમ પર પેરા-૧૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ માત્ર વ્યાજ લખી આપનાર લખી લેનારને ચુકવશે, પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાયર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નીચમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તા અધિકારી અથવા કોઈ 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.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

૧૯) કબજો લેવાની કાર્યવાહી:-

૧. સક્ષમ સત્તા પાસેથી ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને લખી લેનાર કરાર મુજબની રકમ ચુકવ્યેથી, આ કરારની શરતોને આધીન (સદરહું મિલકત)નો, સુચનાપત્ર આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં કબજો લેવા, લખી આપનાર લખી લેનારને લેખીત સુચનાપત્ર આપશે અને લખી આપનાર લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરશે. સદરહું લેખ લખી આપનાર દ્વારા કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતા, દસ્તાવેજોના પાલનમાં કસુર કરવામાં આવે તો ફાળવણીમાં મેળવનારને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવા લખી આપનાર સંમત થાય છે અને જવાબદારી સ્વીકારે છે. સદરહું લેખ લખીલેનાર, લખી આપનાર અથવા ફાળવણીમાં મેળવનારના સંઘ, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચા ચુકવવા સંમત થાય છે. ચોજનાના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેખિતમાં લખીલેનારને લખી આપનાર તેના તરફથી કબજો સોંપવા પ્રસ્તાવ કરશે.
૨. લખી આપનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના અથવા સુચનાપત્ર (નોટીસ) લખીલેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૩. લખીલેનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા:

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે બાનાખત કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે લખી આપનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાનાખતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત લખી લેનાર કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ જેમ કિસ્સો હોય તે મુજબની તારીખથી ૫ વર્ષની અંદર લખી આપનારના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો લખી આપનાર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો લખી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો સ્ટ્રક્ચર માં વર્કમેનશીપ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈ જેવી કોઈપણ, ખામીઓ લખી આપનારને આભારી ન હોય તથા કાબુ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૨૦) સદરું લેખ લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જો ફ્લેટ હોય તો તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણ માટે કરશે. અને વાહન રાખવાની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે ઉભા રાખવા કરશે.

૨૧) સદર લખી લેનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે ટેનામેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે સંઘ અથવા સંગઠન (અથવા તેમના દ્વારા નીમણુંક થયેલ મેન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નીમણુંક કરેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ 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 જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, ઉપર વખતો વખત સહી કરશે અને અમલમાં લાવશે અને ચોક્કસ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA – B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

રીતે ભરી, સહી કરી અને લખી આપનારને લખી લેનારનું સામાન્ય સંગઠન નોંધાવવા શક્તિમાન બનાવવા લખી આપનારને મોકલશે લખી આપનારે લખી લેનારને સદરહુ મોકલ્યાના ૭ દિવસમાં પરત કરશે. લખી લેનાર દ્વારા પેટા કાયદા અથવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસીએશન અને/અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એશોસીએશનમાં સહકારી મંડળીના નોંધણીદાર અથવા કંપનીના નોંધણીદાર, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા દ્વારા જરૂરી ફેરફાર અથવા સંશોધન, જો કોઈ હોય તો તે, સામે કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહીં.

૨૨) સદરહુ લેખ લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી મૌખિક, ટેલીફોનિક કે લેખિતમાં સુચનાપત્ર (નોટીસ) આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં, લખીલેનારે ભાગે પડતાં (એટલે કે મિલકત અન્વયેના બાંધકામ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) યોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગના બાહ્ય ખર્ચ, જેમકે, વધુ સારુ બનાવવાના શુલ્ક અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવાતા તેવા બીજા શુલ્ક, પાણી વેરો, વીમો, સામાન્ય વિજળી, સમારકામ અને કારકુન બીલ ઉઘરાવનાર, ચોકીદારના પગાર અને યોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગ વહીવટ અને સંભાળ માટે જરૂરી અને આકસ્મિક તમામ ખર્ચા, ચુકવવા જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, લખીલેનારે લખીઆપનારને નક્કી કરવામાં આવે તે ભાગે પડતા બાહ્ય ખર્ચા ચુકવવાના રહેશે. સદરહુ લેખ લખીલેનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બાહ્યખર્ચાનો ભાગે પડતો ભાગ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી માસિક રકમ (સદરહુ લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) બાહ્યખર્ચાના સંદર્ભમાં લખી આપનાર ને ચુકવશે. સદરહુ લેખ લખી આપનારને ચુકવેલી આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી અગાઉ જણાવ્યા મુજબના સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીને તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખીઆપનાર પાસે રહેશે.

૨૩) સદરહુ લેખ લખીલેનાર દ્વારા સંમતી આપેલ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા લખી આપનારને બાહ્ય

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA – B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

ખર્ચામાં ભાગે પડતો ભાગ લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે, અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં થતો નથી તે, ચુકવવાનો રહેશે.

૨૪) સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું 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 એટર્ની/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.

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

૨૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ::- સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી નીચે મુજબ રજૂઆતો ને ખાત્રીઓ લખી લેનાર આપે છે.

૧. આ કરાર સાથે જોડેલા માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજોમાં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર પાસે યોજનાની જમીનના સંદર્ભમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હક્ક છે, અને તેની પાસે યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હક્ક છે એ યોજનાને અમલમાં લાવવા માટે યોજના જમીનનો ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસર કબજો છે.

૨. યોજનાના વિકાસ માટે લખી આપનાર પાસે કાયદેસર હક્ક અને સક્ષમ સતા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ છે અને વખતો વખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

૩. માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના સંબંધમાં કોઈ તકરાર કોઈ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.
૪. યોજનાની જમીન અને યોજના અને સદરહું મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, 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 સામાન્ય વિસ્તાર ને લગતાં લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.
૫. સદરહું લેખ લખીઆપનાર, યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજનાની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ સાથે કરેલ નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનારને આ કરાર ના હક્કમાં અસર કરે.
૬. સદરહું લેખ લખીઆપનાર નિશ્ચિત કરે છે કે લખીઆપનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે લખીલેનારને આ કરાર મુજબની રીતે વેચવા સામે કોઈ રીતે અટકાવવામાં આવેલ નથી.
૭. સદરહું લેખ લખીલેનારના સંઘને માળખાનું હસ્તાંતરણ કરવાનું થશે તે ખત કરી આપતાં સમય, સદરહું લેખ લખીઆપનાર માળખાનાં સામાન્ય વિસ્તારનો કાયદેસર,ખાલી,શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો લખીલેનારના સંઘ ને સુપ્રત કરશે.
૮. સદરહું લેખ લખીઆપનાર યોજના સંબંધી સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાપાત્ર બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો ખર્ચા અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવીઓ અને લાદણ, અધિશુલ્ક, નુકશાન, અને/અથવા દંડ અને બીજા બાહ્ય ખર્ચા, જે કંઈ હોય તે, વિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને કબજો સોંપતા સુધી બાકી સરકારી વેરા-લેવીઓ ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
૯. યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના સંબંધમાં માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઈ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઈ મંડળ, સત્તા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

અથવા ધારાકિય કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદરહુ સંપતિ માટે સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખીઆપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.

૨૭) સદરહુ લેખ લખીલેનાર જાતે સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઈરાદે, આથી સદરહુ લેખ લખીઆપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે..

ક. સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહુ લેખ લખીલેનાર સદરહુ મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી રીતે અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે અને સદરહુ મિલકત આવેલ છે તે યોજનાના નિયમો, નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદા થી વિરુદ્ધ કંઈ કરશે નહીં કે થવા દેશે નહીં અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે યોજનામાં અને સદરહુ મિલકતમાં પણ કે તેના કોઈ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી, જરૂરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા સુધારો-વધારો, કરશે નહીં.

ખ. સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઈ જોખમી, જવલનશીલ અથવા વિસ્ફોટક, પ્રકારનો સામાન રાખશે નહીં અથવા સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા નિષેધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહીં અને તે મિલકતના અન્ય માળખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવી સભાવના હોય તેવા વજનદાર સર-સામાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારની બેદરકારી અથવા ભુલના કારણે સદરહુ 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 ખર્ચે કરશે અને સદરહુ મિલકતને યથાવત સ્થિતિ, પરિસ્થિતિ અને સંજોગોમાં રાખશે જેવું લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને કબજો સોંપવા સમયે હોય તેમાં કે સદરહુ મિલકતમાં સ્થાનિક સત્તા અથવા અન્ય જાહેર સત્તાના નિયમો, નિયંત્રણો અને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

પેટા કાયદાની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહીં. જો લખી લેનાર ઉપરોક્ત જોગવાઈઓના ભંગ કરતું કૃત્ય કરશે તો સદરહું લેખ લખીલેનાર જવાબદાર અને બંધનદાર (Liable) રહેશે.

ઘ. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી શકશે નહીં કે તોડી પાડવા દેશે નહીં કે સદરહું મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં માં કોઈ પણ સમયે સુધારો-વધારો કે ફેરફાર અથવા અન્ય માળખાના ભાગને પ્રોત્સાહક અને/અથવા સંઘ અથવા મર્યાદિત કંપનીની કે સક્ષમ સત્તાધિકારી જેમ કિસ્સો હોય તે મુજબ પુર્વ લેખિત પરવાનગી વગર સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં.

ચ. યોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત આવેલ છે કે તેના ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઈ શકે અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રિમયમ વધુ ચુકવવું પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહીં.

છ. સદરહું યોજનાના મેદાનમાં અથવા યોજનાની જમીનના કોઈ ભાગમાં અને સદરહું મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાંથી મેલું, કચરો, ચિથરાં, ભંગાર અથવા અન્ય નકામો સામાન ફેકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહીં.

જ. સદરહું મિલકત જેમાં આવેલ ગટર, પાણી , વીજળી અથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર તરફથી આપવા સંબંધમાં, અનામત રકમની માંગણી કરવામાં આવે તેમાં ભાગે પડતી રકમની માંગણી લખીઆપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસમાં લખી લેનારે લખીઆપનારને તે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

ઝ. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઈ હેતુ માટે સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના કારણે શાસનિક વેરા, પાણી વેરો, વીમો અને બીજા લેવીઓ, જો વધે તો, તે લખી લેનાર ભોગવશે અને ચુકવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA – B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

ટ. સદરહું લેખ લખીલેનાર જ્યાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવાપાત્ર લેણાં પુરેપુરાં લખીઆપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત લખીલેનાર ભાડે, પેટા-ભાડે, તબદિલ, સોંપણી કરી શકશે નહીં.

ઠ. સદરહું લેખ લખીલેનાર તમામ નિયમો અને નિયંત્રણો જે સંઘ, મર્યાદિત કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા તેના પ્રારંભથી સદરહું ચોજના 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 ચોજનામાં આવેલાં સદરહું મિલકતના કબજા અને ઉપયોગને લગતા તમામ અનુબંધનો અને શરતો સંઘ/મર્યાદિત કંપની/ઉચ્ચતમ સંગઠન/મહાસંઘ દ્વારા કે તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા લાદવામાં આવે તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને આ કરારની શરતો મુજબ વેરા, ખર્ચા અથવા અન્ય બાહ્ય ખર્ચા નિયમીત અને સમયબદ્ધ ચુકવશે અને ફાળો આપશે.

ડ. સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખીઆપનાર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનિધિઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કાંઈ પણ વ્યાજબી સમયે, મિલકત કે તેના કોઈ 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 થઈ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

ણ. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઈપણ પત્ર દ્વારા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહું જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે રહેશે તેવું અનુમાન કરવાનું નથી. સદરહું લેખ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.**

લખીલેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમાં તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઈ હક્ક રહેશે નહીં અને તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ, વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, કલબ હાઉસ, ગાર્ડન જ્યાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી લખી આપનારની સંપત્તિ રહેશે.

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

૨૯) સદર હુ મિલકત અથવા પ્રોજેક્ટ નુ કોમ્પલીશન અને ઓક્યુપેશન આવ્યા બાદ એફ.એસ. આઈ, વધારાના એફ.એસ.આઈ અને ટેરેસ ના હક્ક બીજી તરફવાળા એટલે કે ડેવલોપર્સ ના રહેશે નહિ. આવા કોઈ પણ હક્ક લેનાર અથવા એસોશીએશન ના રહેશે.

૩૦) સદરહુ યોજનામાં યુનિટ નો કબ્જો સોપ્યા પછી ૫ વર્ષ સુધીની સ્ટ્રક્ચરની જવાબદારી જેવી કે આર.સી.સી સ્ટ્રક્ચર, બીમ તથા કોલમ વિગેરે ની જવાબદારી અમો ડેવલોપર્સ ની રહેશે. સદર હુ મિલકત બાબત ૫ વર્ષ દરમિયાન આર.સી.સી સ્ટ્રક્ચર, બીમ તથા કોલમ વિગેરે મા નુકશાન થાય તો તેની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી સંમતી આપનાર બીજીતરફવાળાની એટલે કે ડેવલોપર્સ ની રહેશે.

૩૧) **બંધન કારક અસર:-** આ કરાર લખ્યાથી અને લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને મોકલવાથી બંને પક્ષકારોને કોઈ બંધનકાર અસર કરશે નહીં જ્યાં 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 નહીં અને બીજી-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,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર- બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫, ૪૭, ૫૬, ૫૭, ૫૮, ૫૯, ૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

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 કોઈપણ વ્યાજ કે વળતર વગર તથા નુકશાની વળતર પેટે ચૂકવવાની રકમ બાદ કરી લખી લેનારને પરત કરશે.

૩૨) **સમગ્ર કરાર::**—આ કરાર, પરિશિષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે આ વિષય વસ્તુના સંબંધમાં સમગ્ર કરાર બને છે અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ મિલકત સંબંધી આંતરિક સમજુતી, કોઈ અન્ય કરાર, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહાર, લેખિત કે મૈખિક વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો તે કોઈ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

૩૩) **સુધારો હક્ક::**— આ કરારમાં માત્ર પક્ષકારોની સંમતિ થી સુધારી શકાશે.

૩૪) આ કરાર ની જોગવાઈઓ સદરહુ લેખ લખીલેનાર તથા લખીલેનાર દ્વારા અન્યને વખતો— વખત વેચાણ કરવામાં આવે તઓને પણ લાગુ પડશે.

આ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને સંમતિ છે કે યોજના સંબંધમાં આ લેખમાં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને આનાથી ઉભાં થતાં દાવિત્વ, તબદિલી ના કિસ્સામાં સદરહુ 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 બીજા અમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કોઈપણ જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તે રીતે 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 જરૂરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભાં કરેલા અથવા તબદિલ કરેલા હક અથવા અન્ય

દસ્તાવેજનો પ્રકાર—બાનાખતનો કરાર— મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર— ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીજા પેઢીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે,પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૩૭)અમલનું રથળ:-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 કરવામાં 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 કર્યાનુ કબુલ કરશે.

૩૯)આ કરાર માં જણાવેલ તમામ પ્રકારના સુચનાપત્રો બજાવણી લખી લેનાર અને લખી આપનારને યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવેલ હોવાનું મનાશે જો લખી લેનાર અથવા લખી આપનારને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલ થી અને જાહેર કરાયેલ વિજાણુ ટપાલ સરનામું/ટપાલ મોકલ્યાના પ્રમાણપત્રથી તેમના નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે-

૪૦) નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે-

૧) ૧) , ઉ.વ.આ-....., ધંધો-.....,
૨) , ઉ.વ.આ-....., ધંધો-.....,
રહેવાસી-.....

૨) સોનલ રાજુ શાહ, ઉ.વ.આ-પુખ્ત,ધંધો-ખેતી,

રહેવાસી : ૪, રાજેન્દ્ર સોસાયટી, માંજલપુર નાકા, વડોદરા.

૩) “ રુચિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર “ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી રાજુ ભાઈલાલભાઈ શાહ,

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી : ૪, રાજેન્દ્ર સોસાયટી, માંજલપુર નાકા, વડોદરા ના.

પાનં.AFOPS 7071L

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

આ કરારકર્તા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર તે એકબીજાને મળ્યાની પહોંચવાની નોંધણીકૃત ટપાલદ્વારા જણાવવાની લખીલેનાર અને લખીઆપનારની ફરજ રહેશે, તેમાં કસુર કયેથી તમામ સંદેશા અને પત્રો ઉપરોક્ત સરનામે ટપાલ કયેથી તે લખીઆપનાર અથવા લખીલેનારને મળી ગયાનું માનવામાં આવશે.

૪૧) સંયુક્ત લખી લેનારા:-સંયુક્ત લખી લેનારના કિસ્સામાં જેનું નામ પહેલું અને તે/તેણીનું જે સરનામું આપેલ હોય તે સરનામે સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા તમામ સંદેશા મોકલવામાં આવશે, જે તમામ ઉદ્દેશ અને હેતુ યોગ્ય રીતે તમામ લખીલેનારને બજાવવામાં આવેલ હોવાનું ગણાશે.

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

૪૩) તકરારનું નિરાકરણ:- પક્ષકાર વચ્ચે ની કોઈ તકરાર બંને પક્ષકારોની સંમતીથી નિકાલ કરવામાં આવશે. સમભાવથી તકરારનું નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ મુજબના નિયમો, નિયંત્રણો મુજબ- સત્તા સાદર (નિર્ણય) કરવામાં આવશે.

૪૪) 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 સંબંધમાં હકુમત રહેશે ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે, સાક્ષીની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે.

-: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર-૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” નામની યોજનામાં કુલ ૫૩ રહેણાંક મકાનો તથા કોમન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર-૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

પ્લોટમાં ક્લબ હાઉસ બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે.તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મકાન અને માપ વાળી બાંધકામ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

મકાન નંબર	પ્લોટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (કાટપેટ) ચો.મી.

ઉપર જણાવેલી મીલકતની ચતુ:સીમા 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 હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં બાનાની રકમ સાક્ષીની રુબરુમાં આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર એકતરફવાળા :-

સોનલ રાજુ શાહ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર- ૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન નં..... વાળી મિલકત છે.

બીજીતરફવાળા:- (ડેવલપર્સ) :-

“ રુચિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર “ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર શ્રી રાજુ ભાઈલાલભાઈ શાહ

સાક્ષી

=====

=====

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-બાનાખતનો કરાર- મોજે કલાલી, તા.જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક નંબર-
૪૫,૪૭,૫૬,૫૭,૫૮,૫૯,૬૦ તથા ૬૪ વાળી કુલ જમીન ૭૧૨૨૫ ચો.મીટર જમીન પૈકીની
૮૯૧૮.૩૫ ચો.મી. જમીન રોડ કપાત થતાં બાકી રહેલી ૬૨૩૦૬.૬૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન
પૈકી ૧૭૮૪૭.૫૧ ચો.મી. જમીનમાં ” **AARNA VILLA - B** ” તે પૈકી મકાન
નં..... વાળી મિલકત છે.