// કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર //

<u>લખી આપનાર :-</u> એક તરફવાળા	**રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** PAN NO – :AASFR 5330 C એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર મયંક રમેશભાઈ મકવાણા ભારતીય નાગરિક, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો વેપાર, ઉ.વ.પુખ્ત, ઠે : પ્લોટ નંબર ૩૦૬/3, ટી.પી સ્કીમ નંબર : ૨૩૪, ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૨૦, ગામ - ઝુંડાલ, તા – જી : ગાંધીનગર. ગુજરાત. (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર અને અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીનો તથા લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાળા)

<u>લખાવી લેનાર :-</u> ....

બીજી તરફવાળા PAN NO – ....
ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ,
ધંધો વેપાર / નોકરી, ઉ.વ.પુક્ષ,
આધાર : ....
રહેવાસી :......................
....
....
ગુજરાત.

(જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર અને અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાળા)

જત ડીસ્ટ્રકટ સબ ડીસ્ટ્રકટ ગાંધીનગર મોજે ઝુંડાલની સીમના ખાતા નં.૧૨૭૧ ના નવા બ્લોક/સ.નં.૩૦૬/3, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩૪, એફ.પી.નં. ૧૨૦, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૭૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી વાળી બીનખેતીની જમીનમાં ફાળવેલ એફ.પી. પ્લોટની જમીન ૪૬૭૪.૦૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **“મહાબલ રોયલ ઈન્ફ્રા”** નામની પેઢી દ્વારા રચવામાં આવેલ રહેણાંક બંગ્લોઝની સ્કીમ જે હાલ **“ રોયલ ઈન્ફ્રા”** ના નામથી ઓળખાતી મીલકત લખી આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી ભોગવટાની આવેલી છે. જે જમીનનુ રેકર્ડ જોતા નીચેની વિગતે જણાઈ આવે છે.

શરૂઆતમાં સદરહું જમીનનાં ૧૯૫૧થી ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા ૬ ના હકક પત્રક જોતા સદરહુ જમીન ત્રીકમભાઈ મુળજીભાઈના ખાતે આવેલ હતી. સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ નં. ૧૧૫૩ ને વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે તા.૧૪/૦૩/૧૯૩૪ ના રોજ રેકર્ડ પર વારસાઈની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ તા.૧૮/૦૧/૧૯૩૪ના રોજ ત્રીકમભાઈ મુળજીભાઈનું મૈયત થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧)) ભુલાભાઈ ત્રીકમભાઈ અને ૨)) ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈના નામ સદરહું જમીનમાં ખાતેદાર તરીકે નામ દાખલ કરેલા હતા.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ નં. ૧૫૭૩ ને વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે તા.૦૩/૦૮/૧૯૪૯ ના રોજ રેકર્ડ પર તારણની નોધ દાખલ થયેલ હતી જે મુજબ સદરહું જમીનના ખાતેદાર ૧)) ભુલાભાઈ ત્રીકમભાઈ અને ૨)) ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈને બળદ લેવા માટે રૂા.૪૦૦ માટે તગાવી લેવાથી સદરહું જમીન પર તારણની નોધ દાખલ કરી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ નં. ૨૧૩૬ ને વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે તા.૧૪/૦૨/૧૯૫૬ ના રોજ રેકર્ડ પર વારસાઈની નોધ દાખલ થયેલ હતી જે મુજબ તા.૨૦/૧૧/૧૯૫૫ રોજ સહ માલીક ભુલાભાઈ ત્રીકમભાઈનું

મૈયત થવાથી તેઓના કાયદેસરના વારસદારો તરીકે બેચરભાઈ ભુલાભાઈનાને વારસાઈ હક્કે પ્રાપ્ત થયેલી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૨૪૬૨` તા.૧૮/૦૨/૧૯૬૪ ના રોજ રેકર્ડ પર તારણ મુક્તિની નોધ દાખલ થયેલ હતી જે મુજબ સદરહું જમીનના ખાતેદાર ૧)) ભુલાભાઈ ત્રીકમભાઈ અને ૨)) ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈને બળદ લેવા માટે રૂા.૪૦૦ માટે તગાવી ચુકતે ભરી દેતા તારણ મુક્તિની નોધ દાખલ કરી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૩૩૮૨ તા.૨૬/૦૩/૧૯૭૭ ના રોજ રેકર્ડ પર તારણની નોધ દાખલ થયેલ હતી જે મુજબ ૧)) ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈ અને ૨)) બહેચરભાઈ ભુલાભાઈને ઝુંડાલ સેવા સહકારી મંડળીની તરફેણમાં રૂા. ૫૭૩૫/- નું તારણ લેવાથી સદરહું જમીન પર તારણની નોધ કરી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૩૪૮૪ તા.૧૫/૦૧/૧૯૮૧ ના રોજ રેકર્ડ પર બોજો દાખલ થયેલ હતો જે મુજબ ૧)) ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈ અને ૨)) બહેચરભાઈ ભુલાભાઈને બેંક ઓફ બરોડા ગાંધીનગર શાખા માંથી લોન લેતા બોજો દાખલ કર્યાની નોધ કરી હતી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૪૩૬૪ તા.૧૨/૧૨/૧૯૯૬ ના રોજ રેકર્ડ પર બોજા મુક્તિની નોધ દાખલ કરી હતી જે મુજબ ૧)) ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈ અને ૨)) બહેચરભાઈ ભુલાભાઈને બેંક ઓફ બરોડા ગાંધીનગર શાખા માંથી લોન લીધેલ જેનો બેંક ઓફ બરોડા નો તા. ૧૮/૦૬/૧૯૮૪ નો દાખલો રજુ કરતા સદરહું જમીનમાંથી બેંક ઓફ બરોડાનો બોજો દુર કરેલ હતો.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૪૫૦૦ તા.૧૫/૧૧/૧૯૯૮ ના રોજ રેકર્ડ પર વારસાઈની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ સદરહું જમીનના માલીક શ્રી ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈનું મૈયત થવાથી તેમના વારસદારો તરીકે ૧)) લાલાભાઈ ૨)) મણીભાઈ ૩)) કાન્તીભાઈ ૪)) બાબુભાઈ ૫)) મુકેશભાઈ ૬)) ગંગાબેન ૭)) કાશીબેન ૮)) કમળાબેન તથા ૯)) કલાબેન તે ભગાભાઈ ત્રીકમભાઈની વિધવા ના નામ વારસોની અરજી તથા પેઢીનામાં ના આધારે દાખલ કરેલ હતા.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૫૩૯૮ તા.૦૭/૧૦/૨૦૦૬ ના રોજ રેકર્ડ પર હકક કમીની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ ૧)) ગંગાબેન ૨)) કાશીબેન ૩)) કમળાબેન તથા ૪)) કલાબેન તે ભગાભાઈ પટેલ (જેમનું મૈયત થયેલ હતું) આ ૪ જણાએ સદરહું જમીન પર રહેલો પોતાનો હકક હિસ્સો ભાઈઓના તરફેણમાં કરતા સદરહું જમીન માંથી તેમના નામ કમી કરેલ હતાં.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૫૬૩૯ તા.૧૧/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ રેકર્ડ પર હકક કમીની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ સદરહું જમીન પર ખાતેદાર શ્રી બેચરભાઈ ભુલાભાઈ તથા અન્યના નામ ચાલતા આવે છે જેમા ૧)) લાલાભાઈ ૨)) મણીભાઈ ૩)) કાન્તીભાઈ ૪)) બાબુભાઈ ૫)) મુકેશભાઈ ના લોકોએ સદરહું જમીન પરથી પોતાનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લેતા સદરહું જમીન પરથી તેમના નામ કમી કર્યા હતા.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૭૨૬૮ તા.૧૭/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ રેકર્ડ પર હુકમ થયેલ હતો જે મુજબ મે.પ્રાંત અધિકારીશ્રી ગાંધીનગરના પત્ર નં. પીઓ/જમીન/વશી/૪૧૬૮/૧૩ના તા.૦૮/૦૮/૨૦૧૩ ના હુકમથી નોધ કરી હતી જે મુજબ વારસાઈની નોધ નં. ૪૫૦૦ થી મૈયત ભગાભાઈ ત્રિકમભાઈ ના વારસોના નામ ચાલી આવે છે તથા હકક કમીની નોધ નં. ૫૩૯૮થી ભગાભાઈ ત્રિકમભાઈ ના વારસોએ પોતાનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ છે તથા વારસાઈ નોધ નં. ૨૧૩૬થી મૈયત ભુલાભાઈ ત્રિકમભાઈ તથા ભગાભાઈ ત્રિકમભાઈ ના નામો કમી કરવા પ્રાંત અધિકારીશ્રીએ રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ મુજબ કાર્યવાહી કરવા સુચન કરેલ.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૭૫૦૬ તા.૦૬/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજ રેકર્ડ પર વારસાઈની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ સદરહું જમીન ના માલીકશ્રી બહેચરભાઈ ભુલાભાઈનું તા. ૧૮/૦૧/૨૦૧૪ના રોજ અવસાન થતા તથા કમળાબેન તે બેચરભાઈની વિધવા નું તા. ૧૧/૦૮/૨૦૦૮ના રોજ મૈયત થતા ૧)) મંજુલાબેન બેચરભાઈ ૨)) મહેન્દ્રભાઈ બહેચરભાઈ ૩)) હંસાબેન બેચરભાઈ તથા ૪)) સંજયભાઈ બેચરભાઈના નામ મરણ નો દાખલો, પેઢીનામું-પંચનામું તથા સોગંધનામાં ના આધારે વારસાઈની નોધ દાખલ કરી હતી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૭૬૯૩ તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ રેકર્ડ પર હુકમની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ સ.નં. ૩૦૬/૩ ની ક્ષેત્રફળ ૭૭૯૦ ચો.મી. એ.ફ.પી.નં. ૧૨૦ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૪ ચો.મી. વાળી જમીનમાં કલેકટલ શ્રી, ગાંધીનગરના હુકમનં. સીબી/ગણોત/વશી. ૮૭૯ થી ૮૮૪/૨૦૧૫, તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૫ થી હુકમના આધારે કેટલીક શરતો આધીન રહી નવી સત્તા પ્રકારની વાળી જમીન ને બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે શરત ફેર કરવા મંજુરી આપવાના હુકમની નોધ કરી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૭૬૯૪ તા.૦૯/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ રેકર્ડ પર બોજા મુકિતની નોધ દાખલ કરી હતી જે મુજબ ૧)) મંજુલાબેન બેચરદાસ ૨)) મહેન્દ્રભાઈ બેચરભાઈ ૩)) હંસાબેન બેચરભાઈ તથા ૪)) સંજયભાઈ બેચરભાઈએ ધી ઝુંડાલ સે.સ.મંડળી લી. માથી લીધેલ લોનને તા.૦૯/૦૨/૨૦૧૫ ના દાખલા અને અરજદારની અરજીના આધારે બોજા મુકિતની નોધ પાડવામાં આવી.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૭૭૩૫ તા.૨૩/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ સદરહું રેકર્ડ પર વેચાણની નોધ દાખલ કરી હતી જે મુજબ સદરહું જમીનના માલીક-કબજેદાર ૧)) મંજુલાબેન બેચરદાસ ૨)) મહેન્દ્રભાઈ બેચરભાઈ ૩)) હંસાબેન બેચરભાઈ તથા ૪)) સંજયભાઈ બેચરભાઈએ તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ ર.જી.વે.દ. ૧૯૪૭/૨૦૧૫ થી વેચાણ લેનાર શ્રી દેવેન્દ્ર નારણભાઈ પટેલને વેચાણ આપેલ હતી ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના માલીક-કબજેદાર તરીકે શ્રી દેવેન્દ્ર નારણભાઈ પટેલનું નામ દાખલ કર્યુ.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં. ૭૭૯૮ તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ રેકર્ડ પર હુકમની નોધ થયેલ હતી જે મુજબ સ.નં. ૩૦૬/૩ ની એ.ફ.પી.નં. ૧૨૦ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૪ ચો.મી. વાળી જમીનમાં કલેકટલ શ્રી, ગાંધીનગરના હુકમનં. સીબી/જમીન/તત્કાલ/બી.ખે./ એસ.આર. ૮ /૧૫/વશી.૧૩૪૩૦ થી ૧૩૪૪૩/૨૦૧૫ થી તા.૧૦/૦૬/૨૦૧૫ થી બીન ખેતીની મંજુરીનો હુકમ કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં. ૩૦૬/૩ ની જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૩૪ (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં સદરહું સર્વે નં. ૩૦૬/૩ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૨૦ કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૪૬૭૪ ચો.મી. આપવામાં આવેલું છે.

સદરહું જમીનનાં ગામ નમુના છના હકક પત્રકે દાખલ નોંધ વંચાણે લેતા માલુમ થાય છે કે નોધ નં.૮૨૫૮ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ રેકર્ડ પર વેચાણની નોધ દાખલ કરી હતી જે મુજબ સદરહું જમીનના માલીક-કબજેદાર શ્રી દેવેન્દ્ર નારણભાઈ પટેલએ તા.૧૪/૧૦/૨૦૧૬ના રોજ ર.જી.વે.દ. ૧૫૦૯૧ થી વેચાણ લેનાર રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ હતી ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના માલીક-કબજેદાર તરીકે શ્રી રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું નામ દાખલ કર્યુ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર આવેલ બાંધકામ રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ બંગલાનું બાંધકામ કરવા સારૂ પ્લાનો તૈયાર કરી તેવા પ્લાનો ઔડાના હુકમ નં. પીઆરએમ/૨૫૮/૧૦/૨૦૧૫/૧૯૦ થી તારીખ ૧૨/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ પાસ કરાવેલ અને ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રોયલ ઓર્ચિડ ના નામથી બંગલાઓનું બાંધકામ કરેલ કરાવેલ છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહું રોયલ ઓર્ચિડ ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મીલકત રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલ બીનખેતી મંજુરી, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, વિકાસ પરવાનગી, રેરા ઓથોરીટીની પરમીશન, અન્ય લાગુ સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ તથા નિતિ નિયમો અનુસાર તથા તેમાં જણાવેલ શરતોનું પાલન કરીને તથા તેવી મંજુરીઓમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન, સગવડો, સવલતો તથા જીવન જરૂરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન અને નિતિ નિયમો મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરોયલનો ઉપયોગ કરીને સદર જમીન ઉપર રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રોયલ ઓર્ચિડ ના નામથી બંગલાઓનું બાંધકામ કરેલ કરાવેલ છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહું

રોયલ ઓર્ચિડ ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મીલકત રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદર યોજના અંગે પરમીશન વખતે કુલ ૧૧ યુનીટની પરવાનગી જે તે વખતે મળેલ હતી અને બાકીના ત્રણ યુનીટ માટે ફળવાયેલ જમીનનો ફાઈનલ પ્લોટ બાબતે સ્પષ્ટીકરણ ન થતા તેનુ બાંધકામ મુલતવી રાખવામાં આવેલ હતુ.

ત્યાર બાદ સદર યોજનાના બાકી ત્રણ યુનીટ માટે ગાંધીનગર મ્યુની કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસની અરજી કરતા તારીખ ૨૯/૧૦/૨૦૨૧ના રોજ જુનીયર ટાઉન પ્લાનર દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર 008BP21220061 *થી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ અને તે જ તારીખે સદર યોજનાના બાકી ત્રણ યુનીટના પ્લાન પાસ પણ કરવામાં આવેલ. આમ કુલ યોજનાની જમીન પર ૧૪ યુનીટના બાંધકામની પરમીશન જણાઈ આવે છે. જે પૈકી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે નીચેની વિગતે સદર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પેઢી કરી આપી રહેલ છે.*

*આમ હવે પછી સદર યોજના " **રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર** " એ સદર કરારના લખી આપનાર લખી આપવા માટે તથા સદર યોજનાને ડેવલોપ કરવા લાયક બનેલ હતા. આમ સદર મિલકત પ્રોપરાઈટરસીપ પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. અને એ રીતે સદરહુ સમગ્ર મીલ્કતમાં લખી આપનાર પેઢી સિવાય લખી આપનારનાં કુટુંબના સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હિસ્સો પોષાતો નથી.*

*((૧))...એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલ બીનખેતીની મંજૂરી, પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ તથા નીતિ-નિયમો અનુસાર તથા તેમાં જણાવેલ શરતોનુ પાલન કરીને તથા તેવી મંજુરીઓમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન, સગવડો, સવલતો તથા જીવન જરૂરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન અને નિતિ નિયમો મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરીયલનો ઉપયોગ કરીને સદર જમીન ઉપર લખી આપનાર પેઢીએ " **રોયલ ઓર્ચિડ** " ના નામથી રહેણાંક બંગ્લોઝના બાંધકામ કરેલ / કરાવેલ છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ " **રોયલ ઓર્ચિડ** " ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મીલ્કત લખી આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

((૨))...મજકુર મીલ્કત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે સ્થાનિક સંસ્થાઓ વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી તે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઈ હુકમનામુ થયેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ લખી આપનાર પેઢી આપે છે. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ, એલ કે લાખાણી એડવોકેટશ્રીએ આપેલ છે. તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર તૈયાર થતી સ્કીમને લગતા તમામ પ્રકારના ડોકયુમેન્ટનુ કામકાજ અને સ્કીમના દરેક સભ્યોના બાનાખતના કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો તથા અન્ય જે કાંઈ લખાણો કરવાની જરરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે તમામ કાર્યો જી.કે.પટેલ, એડવોકેટશ્રીએ કરવાના છે અને તે અંગેની ત   મામ સત્તા અને અધિકાર લખી આપનાર પેઢીએ મજકુર એડવોકેટશ્રીને આપેલ છે.

*((૩))...મજકુર જમીન ઉપર જે રહેણાંક હેતુના બંગ્લાના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામ વાળી મીલ્કત " **રોયલ ઓર્ચિડે** " એ નામથી ઓળખાશે અને નામમાં ફેરફાર કરવાનો લખાવી લેનારને કે બંગ્લોઝના તમામ સભ્યોને કોઈપણ જાતનો હકક અને અધિકાર નથી.*

((૪))...લખી આપનાર પેઢીએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર – ....ના રોજથી કરાવેલ છે. સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનુ જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનુ, સમજવાનું અને માનવાનુ છે.

*((૫))...લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલી હતી અને લખી આપનાર પેઢીનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા-કયા બંગ્લા નંબર વાળી મીલ્કત વેચવાની બાકી છે તેની માહીતી માંગેલ હતી તેમજ મજકુર, સ્કીમની તમામ માહીતીઓ જેવી કે બીનખેતીની મંજુરીઓ, વિકાસની પરવાનગી, બાંધકામના પ્લાન મજકુર બંગ્લો તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓ વિગેરેથી કરવામાં આવેલુ બાંધકામના માલ સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ બાંધવામાં આવેલ બંગ્લાના માપ, ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા, પ્લાન મુજબ બીલ્ટઅપ એરીયા, તેમજ તમામ સુખ સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ અને સ્કીમની તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેની તમામ માહીતીઓ લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢી પાસેથી માંગેલી, જોઈ તપાસી લીધેલી અને તેથી લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢીની " **રોયલ ઓર્ચિડે** " ની સ્કીમમાં સભ્ય થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ તેમજ લખાવી લેનારે તમારી પસંદગીનો **બંગ્લા નંબર -...............** ની આશરે કુલ **...............ચોરસ વાર જમીન યાને ....ચોરસ મીટર કારપેટ જમીન તથા વણવહેચાયેલ .... ચો.મીટર જમીન એમ કુલ મળી ....ચો.મીટર જમીનની જેમા ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર એમ કુલ મળી .... ચો.મી** બાંધકામ વાળી મીલકતના સ્વતંત્ર તથા સંયુકત હકક હિસ્સા સહિતની મીલકત ખરીદ કરવા માંગો છો તેમ જણાવેલ ત્યાર બાદ લખી આપનાર પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે મીલ્કતની કિંમત બાબતે વાટાઘાંટો તથા મીંટીગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બન્ને પક્ષકારોએ મજકુર **બંગ્લા નંબર - ....** વાળી મીલ્કત વેચાણ આપવા-લેવા સંમત થયેલા છે.*

*((૬))...સદરહુ " **રોયલ ઓર્ચિડે** " ના નામથી ઓળખતી બાંધકામ વાળી મિલકત પૈકી **બંગ્લા નંબર - ....** ની આશરે કુલ **............... ચોરસ વાર જમીન યાને ....ચોરસ મીટર કારપેટ જમીન તથા વણવહેચાયેલ .... ચો.મીટર જમીન એમ કુલ મળી ....ચો.મીટર જમીનની જેમા ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર એમ કુલ મળી .... ચો.મી** બાંધકામ વાળી મીલકતના સ્વતંત્ર તથા સંયુકત હકક હિસ્સા સહિતની મીલકત, કે જેનુ સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-એ માં આપવામાં આવેલ છે.તે નીચે પરીશીષ્ટ-એ માં જણાવેલ બાંધકામ વાળી મીલ્કતના માલીકી હકકને તથા તેમા આવેલ તમામ ફીટીંગ્સ તથા ફીકચર્સ તેમજ સદરહુ **બંગ્લા નંબર -***

.........વાળી મીલ્કત પરત્વે લખી આપનાર પેઢીના બીજા જે જે લાગ ભાગ યાને હકક હિસ્સા પોષાતા હોય તે તે લાગભાગ યાને હકક હિસ્સાને વિગેરે તમામને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં ' મજકુર મીલ્કત ' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

((૭))...મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ બંગ્લોઝના બાંધકામની યોજના નિયમબધ્ધ રીતે લખી આપનાર પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે. અને મજકુર જમીન લખી આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મીલ્કત આવેલી છે. મજકુર મીલકત લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને એલોટ કરવાનું નકકી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈશ્યુ કરેલ છે.

((૮))...લખી આપનાર પેઢી મજકુર મીલ્કત વેચાણ આપવા ઈચ્છતા હોવાથી તેમજ લખાવી લેનાર મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા હોવાથી. લખી આપનાર પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે અવારનવાર કરવામાં આવેલ ચર્ચા વિચારણાને અંતે લખી આપનાર પેઢીએ મીલ્કત ઉચ્ચક કુલ્લે **રૂા...............**/- **અંકે રૂપિયા...............................પુરા**માં તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ શરતોએ આધિન રહીને લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે રીતે તેમજ સદરહું કિંમતમાં લખાવી લેનારને મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલ છે. અને મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ અવેજ પેટે બાનામાં

રૂા.**રૂા...............**/- **અંકે રૂપિયા ....પુરા** લખાવી લેનાર પાસેથી લખી આપનાર પેઢીના નામનો તારીખ ..../...../૨૦ ના રોજનો ....શાખાનો ચેક નંબર થી બાનામાં અવેજ મળી ગયેલ છે

રૂા................./- **અંકે રૂપિયા ....પુરા** લખાવી લેનાર પાસે થીલખી આપનાર પેઢીને ઉપરોકત વિગતે મળેલા છે.

આમ ઉપરકોત વિગતે બાનામાં અવેજ લખાવી લેનાર પાસેથી લખી આપનાર પેઢીને મળેલા છે. (જે મળ્યા હોવાનુ લખી આપનાર પેઢી આથી કબુલ કરે છે. તેમજ તેની પહોંચ સ્વીકારે છે. તેમજ સદરહુ રકમ મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાનુ આથી કબુલ કરે છે.) જયારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબના બંગ્લોઝ તથા અમેનીટીઝના બાંધકામના તબકકાવાર પ્રમાણે તેમજ કુલ રકમના ટકાવારી પ્રમાણે લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અને તે ચુકવવામાં લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની કસુર કરવાની રહેશે નહી. તેમજ હ્યાની રકમ બાંધકામ થયા મુજબ તથા બાંધકામ સંપૂર્ણ થયેથી સંપૂર્ણ રકમ ચુકવી આપવા લખાવી લેનાર લખીઆપનાર પેઢીને આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

કુલ રકમના ટકા (%)	બાંધકામનો તબકકો
૧૦ ટકા	બાનાખતના કરાર વખતે અથવા તે પહેલા
૩૦ ટકા	બાનાખતના કરાર થયાના ૩૦ દિવસમાં
૪૫ ટકા	પ્લીન્થ લેવલે
૭૦ ટકા	સ્લેબ, પીલ્લર સાથેના સ્ટ્રકચર સહીતના બીલ્ડીંગ વખતે
૭૫ ટકા	દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-બારણાના કામ વખતે
૮૦ ટકા	સેનેટરી ફીટીંગ સીડી તથા લોબીનું ફલોરીંગ તથા લીફ્ટ વેલ વખતે
૮૫ ટકા	એકસ્ટર્નલ પ્લમ્બીંગ-પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ વખતે
૯૫ ટકા	લીફ્ટ વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, એન્ટ્રેન્સ લોબી, પેવીંગ, પ્લીન્થ, પ્રોટેકશન તેમજ જરૂરી સવલતો વખતે
૧૦૦ ટકા	વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે

((૯))…એ રીતે ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની વિગતે લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાંધકામના તબકકાવાર તેમજ રકમના ટકાવારી પ્રમાણે હપ્તાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. જો લખી આપનાર પેઢી આ બાનાખતમાં નકકી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને યોજનાનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલુ રાખેલ હોય અને તે સામે લખાવી લેનારે અગાઉ નકકી થયા મુજબના હપ્તામાં જે બાકીની રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે ચુકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર લખાવી લેનાર તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચુકવે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર પેઢી લખાવી લેનારને નોટીસથી જાણ કરી વધારાના ૧૫ (પંદર) દિવસની રાહ જોશે તેને મોરીટોડીયમ (વધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર આવો હપ્તો ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ બાનાખત રદ થયેલું ગણવાનું રહેશે અને તે માટે અલગથી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે. પરંતુ જો લખાવી લખી આપનાર પેઢીનુ વાર્ષિક MCLR+૨ %નું વ્યાજ ચુકવી આપવા તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખિત સંમતિ લખી આપે તો તેવા હપ્તાની મુદત નકકી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટ ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારે પણ જો લખાવી લેનાર આવી રકમની ચુકવણી વ્યાજ સહીત ન કરી શકે તો આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણવાનું છે અને લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ પરત ચુકવવાની છે અને તે રકમની કુલ નકકી થયેલ અવેજની રકમના ૧૦% (ટર્મીનેશન ચાર્જીસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હકકદાર છે અને જે અંગે લખાવી લેનારે કોઈપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જીસની રકમ બાદ કર્યા બાદ જો લખાવી લેનાર બાકી રહેતી રકમ લખી આપનાર પેઢી પાસેથી ૧ (એક) માસમાં ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે.

-: શરતો :-

૧… આ કરારની મુદત આ કરારની તારીખથી ઉપયોગીતા પરવાનગી મળે ત્યાં સુધીની નકકી કરવામાં આવેલી છે.

૨… મજકુર મીલ્કતની કુલ કિંમતમાં બંગ્લોઝના એરીયાના તથા અમેનીટીઝના બાંધકામની કિંમત, વગર વહેંચાયેલ જમીનની કિંમત, રોડ રસ્તા તથા સ્કીમની તમામ કોમન સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૩… મજકુર મીલ્કતને લગતા તથા મજકુર સ્કીમને લગતા તમામ ડોકયુમેન્ટો લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને ચકાસવા આપેલ છે અને ઉપરોકત તમામ ડોકયુમેન્ટોની લખાવી લેનારે તથા લખાવી લેનારના એડવોકેટે પુરતી ચકાસણી કરેલ છે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનારે મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૪… મજકુર મીલ્કતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા મજકુર મીલ્કતની ઉપયોગીતા પરમીશન આવી ગયા બાદ લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને દિન-૭માં તે અંગેની જાણ કરેથી મજકુર મીલ્કતની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પેઢીને ચુકવી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજકુર મીલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો રહેશે.

૫… મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી / એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને આ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી/

એસોસીએશનમાં દરેક સભ્યએ મેમ્બર થવુ ફરજીયાત છે તથા સોસાયટી / એસોસીએશનના તમામ નિતિ નિયમોનું લખાવી લનારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના નિભાવ ખર્ચ સારુ સોસાયટી / એસોસીએશન મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરે તે રકમ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા લખાવી લેનારે સોસાયટી / એસોસીએશનમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

૬... આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલ્કતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ ડયુટી, જી.એસ.ટી. તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એકસ્ટ્રા વર્ક અંગેના તમામ ચાર્જ લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોકત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

૭... મજકુર મીલ્કતનું બાંધકામ એનેક્ષર-સી માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબનું લખી આપનાર પેઢીએ પૂર્ણ કરવાનુ રહેશે. તેમજ લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને તેમણે રાખેલ મીલ્કત (બંગ્લોઝ) નો કબજો પરવાનગીની શરતો મુજબ અથવા તે પહેલા સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તિ, સરકારી નિતિ નિયમોમાં થતા ફેરફારો અથવા સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ / અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ વિગેરેને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પૂર્ણ ના થઈ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પૂર્ણ થાય અને અગર મીલ્કત બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાયતો લખાવી લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી અને તેવા કારણોસર સમયમર્યાદા આપોઆપ વધેલી ગણાશે તેમજ તે અંગે કોઈપણ જાતના દાવાદુવી, તકરાર, કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરયાદો કરશે કરાવશે નહીં તેવી લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢીને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. પરંતુ તેવી કોઈપણ જાતના તકલીફો ઉપસ્થિત થયા વગર કે વાંધા વિરોધ થયા વગર લખી આપનાર પેઢી લખાવીલેનારને મજકુર મીલ્કતનો કબજો સોંપી શકે નહી અથવા તેમ કરવા નિષ્ફળ જાય તો અથવા કબજો સોપ્યા બાદ બી.યુ પરવાનગી લાવી આપવામાં વિલંબ કરે તો લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનાર પાસેથી મીલ્કત માટે જેટલી રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી લીધેલી છે ત્યારથી વ્યાજ સહીત લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને ચુકવી આપવાની રહેશે, જો લખાવી લેનાર તેવી માંગણી કરે અને લખી આપનાર પેઢી તેમ કરવામાં કસુર કરે તો અને વ્યાજ સહીત પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક MCLR+૨ % ના દરે વ્યાજ સાથે પરત કરશે. આ ઉપરાંત લખી આપનાર સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા માટે અને લખાવી લેનારને તેઓએ વેચાણ રાખેલ મીલ્કતનો કબજો સોંપવા અંગે સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર લખાવી લેનારને (જો તેઓ સદર સ્કીમમાં રહેવા માંગતા ન હોય તો) કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, લખાવીલેનારે લખી આપનાર પેઢીને ચુકવી આપેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાની રહેશે. લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢી પાસેથી સદરહુ કરારની શરતો હેઠળ લખી આપનાર પેઢીની લેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢીને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+૨ % ના દરે વ્યાજ સાથે લખી આપનાર પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૮... મજકુર બીલ્ડીંગનું વપરાશનું સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોય અને એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર હોય તેવી લખી આપનાર પેઢી તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ની સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢી પાસેથી નકકી કરેલ બંગ્લાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનાર પાસેથી બંગ્લાની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવી લઈ લખાવી લનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજસ્ટર્ડ કરી આપવાનો રહેશે.

૯... લખી આપનાર પેઢી આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખ પ્રમાણે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાના કે ભવિષ્યમાં નકકી થતા નિયમો કે વિનિયમોને આધિન બંગ્લોઝ હોલ્ડરોએ સૂચિત બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી મેળવી મળતા કબજા વાળી બંગ્લાની જમીન પર બાંધકામની પરવાનગી માંગી લેવાની રહેશે.

૧૦... મજકુર સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીક સીટી કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ લખી આપનાર પેઢી દ્વારા સારી કંપનીના નાખવાના છે. તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતુ નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત, તે લખી આપનાર પેઢી દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં લખી આપનાર પેઢી કે લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો તથા તઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢીને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૧૧... મજકુર મીલ્કત ઉપર લખાવી લેનાર કોઈપણ નાંણાકીય સંસ્થા, બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઈચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને સોંપેલા છે. પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે એટલુજ નહી પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહી.

૧૨... લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મીલ્કતમાં જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલેકે સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન સીવાયનું અગર સ્પેશીફીકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલ્કતના સ્પેશીફીકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચુકવણી લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢીને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચુકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચુકવણી લખાવી લેનાર ઉપરોકત મુદતમાં ન કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર પેઢી મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે નહીં અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા

એક્સ્ટ્રા વર્કની રકમની ચુકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો લખાવી લેનાર આવી એક્સ્ટ્રા વર્કની રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાતલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૩... આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનુ અથવા બિન – અમલ પાત્ર કરવાનુ નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથા પ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૧૪... આથી લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢીને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(એ). તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ બંગ્લાનું તથા મજકુર સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબ જ સારી રીતે કરશે અને મજકુર યોજના સંકુલ અને પોતાનો બંગ્લો ચોખ્ખા / ચોખ્ખી રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ બંગ્લામાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, નશીલા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશો નહી.

(બી) વધુમાં લખાવી લેનારના બંગ્લામાં આવેલ રસોડું બાથરુમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને પાણી તે સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે જેથી લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ બંગ્લાનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય બંગ્લાના સહમાલીકોને અથવા હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં લખાવી લેનારની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર બંગ્લાઝ કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીગ, મેઈન્ટેનન્સ લખાવી લેનારે પોતાના સ્વખર્ચે કરી / કરાવડાવી લેવાનુ રહેશે.

(સી) વધુમાં, લખાવી લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ મજકુર મીલ્કતમાં સરકાર માન્ય વીમા કંપની દ્વારા જરૂરી વીમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ડી) વધુમાં, લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ બંગ્લામાં કે મજકુર સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે પરેશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો લખાવી લેનારે કરવાની રહેશે નહી.

(ઈ) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની ખર્ચની ઉઘરાણી

કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી લખાવી લેનારે ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) મજકુર મીલ્કતનુ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવેલ તેના આખરી કાર્પેટ એરિયાની પુષ્ટી કરવાની રહેશે. તેમજ લખાવી લનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનાર પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ ન હોય તે પ્રમાણે જોવાનું રહેશે અને તેથી વધુ થવુ જોઈશે નહી. લખી આપનાર પેઢી ધ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારે ચુકવેલ વધુ નાણાં, લખાવી લેનારે જયારથી ચુકવી આપેલા હોય તો તે તારીખથી MCLR+૨ %ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર ચુકવી આપવાની રહેશે. લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો લખી આપનાર પેઢી ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમ માંગણી કરી શકશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, રેરાના નિયમો તેમજ પક્ષકારોની સમજૂતી મુજબ ચો.મી દીઠ સમાન દરે ગણવાની રહેશે.

(જી) પ્રમોટર્સ આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એ.એસ.આઈ માત્ર 1083.65 *ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે* 1358.15 *એફ.એસ.આઈ વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે* 1358.15 *એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.*

(એચ) પ્રમોટર, એલાટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા 31/3/2023 *ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલાટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સોપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલાટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલાટીને, તેઓ એપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચૂકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટચે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે. પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાન પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય*

તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ર, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ
(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

((૧૦))...લખી આપનાર પેઢી સદરહુ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત લખાવી લેનારના નામનો જ કરી આપશે અને લખાવી લેનાર કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામનો લખી આપનાર પેઢીની મંજુરી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

((૧૧))...લખી આપનાર પેઢીની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાના સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

((૧૨))...મજકુર મીલ્કત અંગેના સ્થાનીક સરકારી વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ લખી આપનાર પેઢીએ ભરવાના છે અને મજકુર મીલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

((૧૩))...લખી આપનાર પેઢી / પ્રયોજકો દ્વારા કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ મજકુર બંગ્લોઝને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો તેમ કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટી /લખાવી લેનારના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

((૧૪))...સદર યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે સભાસદો માટે પાર્કીંગ રાખવામાં આવેલ છે જે ભાગમાં દરેક મેમ્બર્સે પોત પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને સદરહુ પાર્કીંગ દરેક સભાસદો માટે કોમન ગણવાનુ રહેશે અને તેનો દરેક સભાસદોએ સુવ્યવસ્થિત રીતે એકબીજા સભાસદોના વાહનોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવા કરાવવાનું છે તેમજ દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના બંગ્લોઝના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

((૧૫))...લખી આપનાર પેઢી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર મીલ્કતનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણ પત્ર મેળવે અને લખાવી લેનાર કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી લખી આપનાર પેઢીને કરી આપે ત્યાર બાદ લખી આપનાર પેઢીએ લખાવી લેનારને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મજકુર મીલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર પેઢીએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. લખાવી લેનાર ધ્વારા તેમના કોઈ પાન કાર્ડ, પુરાવા ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે લખી આપનાર પેઢીને આપવામાં તથા કોઈ પણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર પેઢીને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનાર આથી પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. લખાવી લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે. લખી આપનાર પેઢી અથવા

સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા લખાવીલેનાર સંમત થયેલ છે.

((૧૬))...મજકુર મિલકતનુ વપરાશનું સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોય અને બંગ્લાને વાપરવા માટે તૈયાર હોય તેવી લખી આપનાર પેઢી તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન -૧૫ ની સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પેઢી પાસેથી નક્કી કરેલ બંગ્લાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલ્કતનુ તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય / તેમજ વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય / અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર પેઢી એ લખાવીલેનાર પાસેથી બંગ્લાની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવી લઈ લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રર્ડ કરી આપવાનો રહેશે.

((૧૭))...લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ-૫ (પાંચ)ના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મીલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી લખાવી લેનાર લખી આપનાર પેઢીના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો લખી આપનાર પેઢીએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને લખાવી લેનારની અન્ય કોઈ માલ મીલ્કત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીક સામાન કે ફીનીસીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી લખી આપનાર પેઢીની રહેશે નહી અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરાવાનુ શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પંરતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનાર પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ લખી આપનાર પેઢીના નિયત્રંણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી લખાવી લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી આફતોને કારણે થયેલ હોય તો એવી કોઈ પણ માળખાગત ખામી, કારીગરી , સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા લખાવી લેનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈશમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો લખી આપનાર પેઢી લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીકે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની લખી આપનાર પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. લખી આપનાર પેઢી ધ્વારા લખાવી લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી લખાવીલેનારે વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરવાની રહેશે.

((૧૮))...મજકુર મિલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

((૧૯))...આ બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન કોઈપણ

શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સીવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

((૨૦))...મજકુર મીલ્કત લખી આપનાર પેઢીએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે મજકુર મીલ્કતમાં બીજા કોઈનો હકક હિસ્સો કે હિત સંબંધ નથી. મજકુર મીલ્કત ઉપર લખી આપનાર પેઢીએ કોઈ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

-: પરિશીષ્ટ :-

*જત ડીસ્ટ્રકટ સબ ડીસ્ટ્રકટ ગાંધીનગર મોજે ઝુંડાલની સીમના ખાતા નં.૧૨૭૧ ના નવા બ્લોક/સ.નં.૩૦૬/3, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩૪, એફ.પી.નં. ૧૨૦, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૭૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી વાળી બીનખેતીની જમીનમાં ફાળવેલ એફ.પી. પ્લોટની જમીન ૪૬૭૪.૦૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **" રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર "** નામની પેઢી દ્વારા રચવામાં આવેલ રહેણાંક બંગ્લોઝની સ્કીમ જે હાલ **" રોયલ ઓર્ચિડ"** થી ઓળખાય છે. તે મિલકત લખી આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી ભોગવટાની આવેલી છે.*

સમગ્ર સ્કીમના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતરે :

દક્ષિણે :

-: પરિશીષ્ટ-એ:-

*જત ડીસ્ટ્રકટ સબ ડીસ્ટ્રકટ ગાંધીનગર મોજે ઝુંડાલની સીમના ખાતા નં.૧૨૭૧ ના નવા બ્લોક/સ.નં.૩૦૬/3, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩૪, એફ.પી.નં. ૧૨૦, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૭૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી વાળી બીનખેતીની જમીનમાં ફાળવેલ એફ.પી. પ્લોટની જમીન ૪૬૭૪.૦૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **" રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર "** નામની પેઢી દ્વારા રચવામાં આવેલ રહેણાંક બંગ્લોઝની સ્કીમ જે હાલ **" રોયલ ઓર્ચિડ"** ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બંગ્લોઝ પૈકી **બંગ્લા નંબર - ....** ની આશરે કુલ **...............ચોરસ વાર જમીન યાને ....ચોરસ મીટર કારપેટ** જમીન તથા **વણવહેચાયેલ .... ચો.મીટર જમીન એમ કુલ મળી ....ચો.મીટર જમીનની જેમા ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર એમ કુલ મળી .... ચો.મી** બાંધકામ વાળી મીલકતના સ્વતંત્ર તથા સંયુકત હકક હિસ્સા સહિતની મીલકત.*

મજકુર મીલ્કતના ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટ ચારની વચલી તમામ મીલ્કત તેના પોષાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હિસ્સા સહીત.

પરીશીષ્ટ – બી

(યુનિટ ફ્લોર પ્લાન)

એનેક્ષર – એ.

૧.. મંજુર થયેલ પ્લાન.

૨.. બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી

એનેક્ષર – બી

પ્રોજેક્ટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ નંબર – થી તારીખ ...... માહે ...... સને ૨૦...

એનેક્ષર – સી

યુનિટ/કોમન અમીનીટીઝ અંગેનુ આપવાનુ નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશનનુ લીસ્ટ

(૧) આર.સી.સી રોડ.

(૨) વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ કોમન અમીનીટીઝમાં

(3) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ આર.સી.સી પાણીની ટાંકી.

(૪) ભૂકંપ પ્રુફ બાંધકામ કોમન અમીનીટીઝમાં

(૫) આઈ.એસ.આઈ માર્કનું ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ કોમન અમીનીટીઝમાં

(૬) ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર અને બાકીના ફલસ ડોર કોમન અમીનીટીઝમાં

(૭) ધાબા ઉપર ચાઈના મોજેક કોમન અમીનીટીઝમાં.

(૮) જી.ઈ.બી. વીજ કનેકશન કોમન અમીનીટીઝમાં

એ રીતેનો આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજરોજ તારીખ .... માહે............ સને ૨૦.....ના દિને લખી આપનાર પેઢીએ પોતાની રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોશીયારીથી વાંચી વંચાવી, સમજી, અને વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતના દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થચીત્તે અને શરીરે લખાવી લેનારને લખી આપેલ છે. જે લખી આપનાર પેઢના હાલના તથા વખતોવખતના, હોદેદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા તેમના વંશા વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે, રહેશે અને ગણાશે.

આજ રોજ તારીખ / /૨૦ ના રોજ ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે ....મત્તુ **અત્રે .... શાખ**

લખી આપનાર :- **સાક્ષી :**

રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

-- ૧ ---------------------------------

મયંક રમેશભાઈ મકવાણા

રજીસ્ટ્રેશનઅધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) તથા સુધારેલ કલમ - ૫૨ ની
<u>જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં પરિશીષ્ટ :-</u>

સહી *ફોટો* *અંગુઠાની છાપ*

લખી આપનાર :-
રોયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર *એ નામની*
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

-- ....
મયંક રમેશભાઈ મકવાણા

લખાવી લેનાર ::

....

// કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર //

" રોયલ ઓર્ચિડ "

બંગ્લા નંબર :........

ઝુંડાલ, તા – જી : ગાંધીનગર