Shop

એનેક્ષર "એ" (Annexure - A)

-----------------------------------------

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

<u>એકતરફવાળા</u>

લખી આપનાર

(જમીન માલિક) ::

**અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી**, *કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૧૩૨૨, શીવમ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૭, ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે, વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર. . . . . . . . . . ., ઉં.આ.વ. . . . , ધંધો- વેપાર, રહેવાસી-. . . . . . . . . . . . . . ના (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

<u>બીજીતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર

(એલોટી) ::

*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . , ઉં.આ.વ.. . . . . ., ધંધો – . . . . . . ., રહેવાસી – . . . . . . . . . . . . . . ના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ લેનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

*જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ* **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **વાવોલ***ની સીમમાં આવેલ* **(૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** *ની* **૪૯૦૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી* **૪૦%** *કપાત* **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** *બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૯૪૦ ચો.મીટર** *રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા* **(૨) બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** *ની* **૨૨૩૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૧૭ ચો.મીટર** *વાણિજ્યના હેતુમાટેની તથા* **૧૧૨૧ ચો.મીટર** *રહેણાંકના હેતુ માટેની મળી કુલ* **૧૩૩૮ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા મજલાઓ વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે* **"સહજાનંદ શ્યામ"** *તરીકે ઓળખાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે એક્તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

*સદરહુ* **બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** *ની* **૪૯૦૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી* **૪૦%** *કપાત* **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** *બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૯૪૦ ચો.મીટર** *જમીન એક્તરફવાળાએ તા.૫/૦૩/૨૦૧૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી (૧) ભરતભાઈ કાળાભાઈ પટેલ, (૨) ઘનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ તથા (૩) મધુબેન તે કાળાભાઈ પટેલની વિધવા પાસેથી*

Akshar Infrastructure

Partners

અઘાટ વેચાણ રાખેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાશ્રી, ગાંધીનગર સમક્ષ અનુક્રમ નં.૫૧૧૪ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ એક્તરફવાળાએ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** ની **૪૯૦૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** બાદ જતા બાકી રહેતી **૨૯૪૦ ચો.મીટર**ની રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી ક્લેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ તેમના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૬૨/૧૮/વશી. ૩૨૯૫ થી ૩૩૨૦/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે.

સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની **૨૨૩૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી **૨૧૭ ચો.મીટર** વાણિજ્યના હેતુમાટેની તથા **૧૧૨૧ ચો.મીટર** રહેણાંક્ના હેતુ માટેની મળી કુલ **૧૩૩૮ ચો.મીટર** જમીન એક્તરફવાળાએ તા.૫૦/૦૩/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૧૧૧ થી (૧) દક્ષાબેન મંગળભાઈ પટેલની દિકરી તે નયનભાઈ પટેલની પત્ની, (૨) સ્મિતાબેન મંગળભાઈ પટેલની દિકરી તે રાકેશભાઈ પટેલની પત્ની, (૩) લતાબેન મંગળભાઈ પટેલની દિકરી તે દિનેશકુમાર પટેલની પત્ની, (૪) ઘનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ તથા (૫) ભરતભાઈ કાળાભાઈ પટેલ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ એક્તરફવાળાએ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની **૨૨૩૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી **૧૩૩૮ ચો.મીટર** માટે રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી ક્લેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૨૭/૧૮/વશી. ૪૧૦૦૧ થી ૪૧૦૧૫/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ છે.

ત્યારબાદ એક્તરફવાળાએ સદરહુ (૧) **બ્લોક/સર્વે નં. ૮૧૪ ની ૨૯૪૦ ચો.મીટર** રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા (૨) **બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની કુલ **૧૩૩૮ ચો.મીટર** રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનોની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગરની ક્ચેરીએથી તેમના પત્ર નં. પી.આર.એમ./વાવોલ/૮૭/૦૨/૨૦૧૯/૩૪૮૭/૨૦૧૯, વપરાશ – રહેણાંકતથા વાણિજ્ય, તા.૨૦/૦૩/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે..

હવે, એક્તરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ ૧ બેઝમેન્ટ, ૧ હોલોપ્લીન્થ તથા બ્લોક નં. એ થી ડી માં રહેણાંક્ના કુલ ૧૦૨ તથા વાણિજ્યના કુલ ૦૯ યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

એક્તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર: . . . . . . . . . . . . . . . . . . , તા. . . . . . . . . . .છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક્તરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં.". . . . . . "** માં હોલોપ્લીન્થ ઉપર . . . . . . **મજલે** આવેલ **યુનિટ નં.. .. . . . .**કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . .. . **ચો.મી.** (બીલ્ટઅપ એરિયા .. . . **ચો.મીટર**) છે તે તથા સદરહુ

Akshar Infrastructure
Partners

સ્કીમની જમીનમાં . . . . **ચો.મીટર** વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને રૂા.. . . . . . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . . . . . પુરા)** માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સહજાનંદ શ્યામ"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂા.. . . . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . . . . . પુરા)** નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

Akshar Infrastructure Partners

| ક્રમ | તારીખ | બેન્કનું નામ તથા શાખા | ચેક નંબર | રકમ |
|---|---|---|---|---|
| ૧. | | | | |
| કુલ | | | રૂા.. . . . . . . . . . /- | |

:: આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે. ::

## <u>શરતો અને વિગતો</u>

૧.. બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા.. .. . .. . ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે એકતરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા.. . . . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એકતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . (. . . .) **માસ**માં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એકજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર યુનિટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(3) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સદર યુનિટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર યુનિટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં યુનિટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર યુનિટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ યુનિટનો કબજો બીજાતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજાતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજાતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજાતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એક્તરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજાતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજાતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજાતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજાતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે.

Akshar Infrastructure
Partners

તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર **"કબજા વગરનો"** છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજીતરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર ------- ચો.મી છે કે જે યુનિટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે. (વાણિજ્યક હોવાથી લાગુ પડતુ નથી)

૮.. એકતરફવાળ, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર ------- ચો.મી છે કે જે યુનિટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે. (વાણિજ્યક હોવાથી લાગુ પડતુ નથી)

૯.. એકતરફવાળાએ, બીજીતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકના . . . માળના યુનિટની ઉપર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એકતરફવાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજીતરફવાળાએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે..

૧૦.. બીજીતરફવાળા ખરીદનારે કોમન પાર્કિંગ ની જગ્યામાંજ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૧૦-એ) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

Akshar Infrastructure
Partners

(૧૦-બી) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એકતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(૧૦-સી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એક્તરફ્વાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફ્વાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજીતરફ્વાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફ્વાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફ્વાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફ્વાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફ્વાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીતરફ્વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ બીજીતરફ્વાળાએ એક્તરફ્વાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૧૦-ડી) એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર **૩ ટકાના ફેરફાર કેપને** આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એક્તરફ્વાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% ટકાના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક્તરફ્વાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

Akshar Infrastructure Partners

૧૧.. એક્તરફ્વાળા આથી બીજીતરફ્વાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફ્વાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફ્વાળા એક્તરફ્વાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફ્વાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફ્વાળાને બીજીતરફ્વાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફ્વાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૨.. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર **૯૬૨૫.૫૦ ચો.મી.** જ છે અને પ્રયોજક (Promoter) પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા 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 **૯૬૨૩.૧૦ ચો.મીટર** એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૯૬૨૩.૧૦ ચો.મીટર** એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું 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.

૧૩.. એક્તરફવાળાએ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળાને **તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪** સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એક્તરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત યુનિટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફવાળા, બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર. + ૨%** ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે યુનિટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો,

ii સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૧૪.. જે તારીખે યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં યુનિટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એક્તરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

Akshar Infrastructure
Patel Rohit B
Partners

૧૫.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ યુનિટમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઈ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય યુનિટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઈમારત માં આવેલ પાણી, ગટર કે ઈલેક્ટ્રીક ની લાઈનોમાં કોઈપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજીતરફવાળા મિલ્કત ખરીદનારની એકલાનીજ રહેશે. અને તે બાબતે એક્તરફવાળા કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૬.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત વાણિજ્યના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાંજ પાર્ક કરવાના રહેશે. બીજીતરફવાળાનો એક્તરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો

હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એક્તરફ્વાળા ઈચ્છે તે યુનિટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૭.. ભવિષ્યમાં બીજાતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એક્તરફ્વાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજાતરફ્વાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજાતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૮.. <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)</u> :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(1) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.

(2) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(3) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(4) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(5) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(6) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(7) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(8) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય

Akshar Infrastructure
Partners

બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૯.. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે યુનિટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રી નો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન અન્ય યુનિટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર યુનિટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર યુનિટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) યુનિટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

Akshar Infrastructure
Partners

(૫) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં યુનિટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર યુનિટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેક્શન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક્તારફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને અજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર યુનિટમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૨૦.. એક્તારફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"સહજાનંદ શ્યામ"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત / બીન રાષ્ટ્રીયકૃત કે શિડ્યુલ્ડ બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ બીજીતરફવાળા-એલોટીને યુનિટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક્તારફવાળાએ જે-તે યુનિટ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે યુનિટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલક્તનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં થઈ ગયા બાદ એક્તારફવાળા સદરહુ મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરી શકશે નહીં.

૨૧.. પ્રમોટર (એક્તારફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલક્તમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૨૨.. <u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>

Akshar Infrastructure
Patel Rohit M
Partners

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર યુનિટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૩.. <u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)</u>

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૪.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૫.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

**અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**, ઓફિસ : ૧૩૨૨, શીવમ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૭, ગાંધીનગર, ઈ- મેઈલ - . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . , રહેવાસી – . . . . . . . . .
. . . . . . . . . . . . . . . , ઈ-મેઈલ આઈ.ડી . . . . . . . . . . . . . . .

Akshar Infrastructure
Partners

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૬.. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)</u>

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૭.. <u>તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)</u>

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ

સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૮.. <u>કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)</u>
પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૯.. <u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

<u>(આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર**ના તાલુકા **ગાંધીનગર**ના ગામ મોજે **વાવોલની** સીમમાં આવેલ **(૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** ની **૪૯૦૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** બાદ જતા બાકી રહેતી **૨૯૪૦ ચો.મીટર** રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા **(૨) બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની **૨૨૩૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી **૨૧૭ ચો.મીટર** વાણિજ્યના હેતુમાટેની તથા **૧૧૨૧ ચો.મીટર** રહેણાંકના હેતુ માટેની મળી કુલ **૧૩૩૮ ચો.મીટર** રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા મજલાઓ વાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે **"સહજાનંદ શ્યામ"** તરીકે ઓળખાય છે તેમાં **બ્લોક નં.". . . . . "** માં હોલો પ્લીન્થ ઉપર . . . . . . **મજલે** આવેલ **યુનિટ નં.. ..** . . . .કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . .. . **ચો.મી.** (બીલ્ટઅપ એરિયા .. . . **ચો.મીટર**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . **ચો.મીટર** વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.

:: <u>**ખુંટ વર્ણન**</u> ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

**Akshar** Infrastructure

Patel Rohit M

Partners

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.  /  /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . . . . . . . . મતુ અત્રે . . . . . . . . . . . . . શાખ.

**એકતરફવાળા**
**લખી આપનાર**

**સાક્ષીઓ**

અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

-------------------------------
(. . . . . . . . . . . . . . . . . .)

૧. ---------------------

૨. ---------------------

Akshar Infrastructure
Partners

Akshar Infrastructure
Patel Rohit M
Partners

**નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ**

**એકતરફવાળા**
**લખી આપનાર**

*અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી*
*પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર*

. . . . . . . . .  . . . . . . . . . .

**બીજીતરફવાળા**
**લખાવી લેનાર**

. . . . . . . . .  . . . . . . . . . .

Akshar Infrastructure
Patel Rohit M
Partners

Flat

## એનેક્ષર "એ" (Annexure - A)

---

## બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

**એકતરફવાળા**

**લખી આપનાર**

**(જમીન માલિક)** **::**

**અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી**, *કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૧૩૨૨, શીવમ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૭, ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે, વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર. . . . . . . . . . ., ઉં.આ.વ. . . . , ધંધો- વેપાર, રહેવાસી-. . . . . . . . . . . . . ના (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

**બીજીતરફવાળા**

**લખાવી લેનાર**

**(એલોટી)** **::**

*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . , ઉં.આ.વ.. . . . . ., ધંધો – . . . . . . ., રહેવાસી – . . . . . . . . . . . . . . .ના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ લેનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

Akshar Infrastructure Partners

*જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ* **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **વાવોલ***ની સીમમાં આવેલ* **(૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** *ની* **૪૯૦૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી ૪૦% કપાત* **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** *બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૯૪૦ ચો.મીટર** *રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા* **(૨) બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** *ની* **૨૨૩૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૧૭ ચો.મીટર** *વાણિજ્યના હેતુમાટેની તથા* **૧૧૨૧ ચો.મીટર** *રહેણાંક્ના હેતુ માટેની મળી કુલ* **૧૩૩૮ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા મજલાઓ વાળી રહેણાંક્ના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે* **"સહજાનંદ શ્યામ"** *તરીકે ઓળખાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

*સદરહુ* **બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** *ની* **૪૯૦૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી ૪૦% કપાત* **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** *બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૯૪૦ ચો.મીટર** *જમીન એકતરફવાળાએ તા.૫/૦૩/૨૦૧૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી (૧) ભરતભાઈ કાળાભાઈ પટેલ, (૨) ઘનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ તથા (૩) મધુબેન તે કાળાભાઈ પટેલની વિધવા પાસેથી*

અઘાટ વેચાણ રાખેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગર સમક્ષ અનુક્રમ નં.૫૧૧૪ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** ની **૪૯૦૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** બાદ જતા બાકી રહેતી **૨૯૪૦ ચો.મીટર**ની રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ તેમના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૬૨/૧૮/વશી. ૩૨૯૫ થી ૩૩૨૦/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે.

સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની **૨૨૩૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી **૨૧૭ ચો.મીટર** વાણિજ્યના હેતુમાટેની તથા **૧૧૨૧ ચો.મીટર** રહેણાંક્ના હેતુ માટેની મળી કુલ **૧૩૩૮ ચો.મીટર** જમીન એક્તરફ્વાળાએ તા.૫૦/૦૩/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૧૧૧ થી (૧) દક્ષાબેન મંગળભાઈ પટેલની દિકરી તે નયનભાઈ પટેલની પત્ની, (૨) સ્મિતાબેન મંગળભાઈ પટેલની દિકરી તે રાકેશભાઈ પટેલની પત્ની, (૩) લતાબેન મંગળભાઈ પટેલની દિકરી તે દિનેશકુમાર પટેલની પત્ની, (૪) ઘનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ તથા (૫) ભરતભાઈ કાળાભાઈ પટેલ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની **૨૨૩૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી **૧૩૩૮ ચો.મીટર** માટે રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૨૭/૧૮/વશી. ૪૧૦૦૧ થી ૪૧૦૧૫/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ છે.

ત્યારબાદ એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ (૧) **બ્લોક/સર્વે નં. ૮૧૪ ની ૨૯૪૦ ચો.મીટર** રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા (૨) **બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** ની કુલ **૧૩૩૮ ચો.મીટર** રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનોની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગરની ક્ચેરીએથી તેમના પત્ર નં. પી.આર.એમ./વાવોલ/૮૭/૦૨/૨૦૧૯/૩૪૮૭/૨૦૧૯, વપરાશ – રહેણાંકતથા વાણિજ્ય, તા.૨૦/૦૩/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે..

હવે, એક્તરફ્વાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ ૧ બેઝમેન્ટ, ૧ હોલોપ્લીન્થ તથા બ્લોક નં. એ થી ડી માં રહેણાંક્ના કુલ ૧૦૨ તથા વાણિજ્યના કુલ ૦૯ યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ . . . . . . . . . . . . . . . . , તા. . . . . . . . . . .છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં.. . . માં . . . . મજલે** (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલોપ્લીન્થ ઉપર . . . . **મજલે**) આવેલ ફ્લેટ નં. . . . . . કે જેનો બીલ્ટઅપ એરિયા.. . . . ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા . . . . . **ચો.મીટર,**

Akshar Infrastructure
Partners

**વોશ એરિયા. . . . ચો.મી તથા બાલ્કની એરિયા . . . . ચો.મી.) છે તે** તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . ચો.મીટર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને **કુલ રૂા.. .. . . . . . /- (અંકે . . . . . . . . . . . . . પુરા)** માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સહજાનંદ શ્યામ"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એક્તરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના **રૂા.. . . . . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . . . . . . પુરા)** નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એક્તરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

Akshar Infrastructure
Partners

| ક્રમ | તારીખ | બેન્કનું નામ તથા શાખા | ચેક નંબર | રકમ |
|---|---|---|---|---|
| ૧. | | | | |
| કુલ | | | રૂા.. . . . . . . . . . /- | |

:: આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે. ::

<u>શરતો અને વિગતો</u>

૧.. બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા **રૂા.. .. . .. .** ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે એક્તરફવાળાને બાકીની રકમ **રૂા.. . . . . . /-** નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એક્તરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . (. . . .) **માસ**માં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એકજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(3) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સદર દુકાન/ઓફિસની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ ફ્લેટનો કબજો બીજાતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

Akshar Infrastructure
Partners

૨.. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજાતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજાતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ બીજાતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એક્તરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજાતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજાતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજાતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજાતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે.

તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર **"કબજા વગરનો"** છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજીતરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર . . . . ચો.મી છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૮.. એકતરફવાળ, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર . .. . . ચો.મી છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૯.. એકતરફવાળાએ, બીજીતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકના . . . માળના ફ્લેટની ઉપર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ (બ્લોક નં. . . . માં . . . . . . મજલે આવેલ ફ્લેટ નં.. . . . . .ને સમાંતર ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) સહ-માલિકી ધોરણે વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજીતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને સહિયારો કરવાનો રહેશે..

૧૦.. બીજીતરફવાળા ખરીદનારે કોમન પાર્કિંગ ની જગ્યામાંજ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૧૦-એ) ઉપરોક્ત દશાવિલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧૦-બી) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એકતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુક્મ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને

Akshar Infrastructure Partners

આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી
પાડવાની રહેશે.

(૧૦-સી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં
બીજાતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો
તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજાતરફવાળાએ બાકીની રકમ
ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે.
પરંતુ આવો વિલંબ બીજાતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે
કરવામાં આવશે નહીં અને બીજાતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ
સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા
વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને
સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં
બીજાતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના
વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ બીજાતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કે
અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૧૦-ડી) એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ
સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે
જે બીજાતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે.
જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર **૩ ટકાના ફેરફાર**
**કેપને** આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો
તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં
આવશે અને એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજાતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા
ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% ના
વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો
એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન
સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે
કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના
રહેશે.

Akshar Infrastructure
Partners

૧૧.. એકતરફવાળા આથી બીજાતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું
કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું
વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં
મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજાતરફવાળા એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને
બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ
જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળાને બીજાતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ
સહીઓ બીજાતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૨.. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન
માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર **૯૬૨૫.૫૦ ચો.મી.** જ છે
અને પ્રયોજક (Promoter) પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર.
અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)

માં જણાવ્યા 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 **૯૬૨૩.૧૦ ચો.મીટર** એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૯૬૨૩.૧૦ ચો.મીટર** એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું 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.

૧૩.. એક્તરફ્વાળાએ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને **તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪** સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એક્તરફ્વાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફ્વાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફ્વાળા, ત્રીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર. + ૨%** ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફ્વાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફ્તો,

ii સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૧૪.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એક્તરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફ્વાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૫.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ ફ્લેટમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઈ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય ફ્લેટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઈમારત માં આવેલ પાણી, ગટર કે ઇલેક્ટ્રીક ની લાઇનોમાં કોઇપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજીતરફ્વાળા મિલ્કત ખરીદનારની એકલાનીજ રહેશે. અને તે બાબતે એક્તરફ્વાળા કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૬.. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફ્વાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાંજ પાર્ક કરવાના રહેશે.

Akshar Infrastructure
Partners

બીજીતરફવાળાનો એકતરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળા ઈચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૭.. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એકતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૮.. <u>પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)</u> :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(1) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.

(2) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(3) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(4) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(5) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(6) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(7) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(8) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય

Akshar Infrastructure
Partners

બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૯.. <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રી નો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

Akshar Infrastructure
Partners

(૪) ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેક્શન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક

સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક્તરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયોરને અને અજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) બીજાતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૨૦.. એક્તરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"સહજાનંદ શ્યામ"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત / બીન રાષ્ટ્રીયકૃત કે શિડ્યુલ્ડ બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ બીજાતરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક્તરફવાળાએ જે-તે ફ્લેટ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલક્તનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજાતરફવાળાની તરફેણમાં થઈ ગયા બાદ એક્તરફવાળા સદરહુ મિલક્ત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરી શકશે નહીં.

૨૧.. પ્રમોટર (એક્તરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલક્તમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

Akshar Infrastructure
Partners

૨૨.. <u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૩.. <u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)</u>

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૪.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીઅરફ્વાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૫.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

**અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર,** ઓફિસ : ૧૩૨૨, શીવમ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૭, ગાંધીનગર, ઈ- મેઈલ - ........................ ............

.................. .. ... ....... , રહેવાસી – ..........

................, ઈ-મેઈલ આઈ.ડી ................

Akshar Infrastructure
Partners

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૬.. <u>**સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)**</u>

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૭.. <u>**તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)**</u>

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

**૨૮.. કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)**

*પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.*

**૨૯.. સમાંતરતા :- (Severability)**

*આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.*

**પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)**

*રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ* **ગાંધીનગરના** *તાલુકા* **ગાંધીનગરના** *ગામ મોજે* **વાવોલની** *સીમમાં આવેલ* **(૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૪** *ની* **૪૯૦૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી ૪૦% કપાત* **(૧૯૬૦ ચો.મી.)** *બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૯૪૦ ચો.મીટર** *રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા* **(૨) બ્લોક/સર્વે નં.૭૯૧/૧** *ની* **૨૨૩૦ ચો.મીટર** *જમીન પૈકી ૪૦% કપાત (૮૯૨ ચો.મી.) બાદ જતા બાકી રહેતી* **૨૧૭ ચો.મીટર** *વાણિજ્યના હેતુમાટેની તથા* **૧૧૨૧ ચો.મીટર** *રહેણાંકના હેતુ માટેની મળી કુલ* **૧૩૩૮ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનો ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા મજલાઓ વાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે* **"સહજાનંદ શ્યામ"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં* **બ્લોક નં.. . .** *માં . . . .* **મજલે** *(ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલોપ્લીન્થ ઉપર . . . .* **મજલે**) *આવેલ ફ્લેટ નં. . . . . . કે જેનો કાર્પેટ એરિયા.. . . . ચો.મી. (બીલ્ટઅપ એરિયા. . . . .* **ચો.મીટર, વોશ એરિયા. . . . ચો.મી તથા બાલ્કની એરિયા . . . . ચો.મી.) છે તે** *તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . ચો.મીટર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.*

:: **ખુંટ વર્ણન** ::

:: *પૂર્વે* ::

:: *પશ્ચિમે* ::

:: *ઉત્તરે* ::

:: *દક્ષિણે* ::

*પરિશિષ્ટ-બી* (Schedule-B)

*ફ્લોર પ્લાન*

Akshar Infrastructure
Partners

<u>એનેક્ષર-એ (Annexure-A)</u>

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

<u>એનેક્ષર- બી (Annexure-B)</u>

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . . . . . . . . મતુ અત્રે . . . . . . . . . . . . . શાખ.

**<u>એકતરફવાળા</u>** **<u>સાક્ષીઓ</u>**

**લખી આપનાર**

અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

--------------------------------

(. . . . . . . . . . . . . . . . . .)

૧. ------------------------

૨. ------------------------

Akshar Infrastructure

Partners

Akshar Infrastructure

Patel Rohit M

Partners

## નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

**એકતરફવાળા**

**લખી આપનાર**

*અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી*
*પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર*

. . . . . . . . .   . . . . . . . . . .

**બીજાતરફવાળા**

**લખાવી લેનાર**

. . . . . . . . . . . . . .

Akshar Infrastructure

Patel Rohit M.

Partners