// બાનાખતનો કરાર //
(કબજા સિવાયનો)

ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ ડીસ્ટ્રીકટ તલોદના મોજે ગામ તલોદની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૧ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૫ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૨ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૪ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૩ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૫ ચો.મી. એમ મળી કુલ ૧૭૮૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં "સહજાનંદ વીલા" ના નામથી બંગલાઓ તથા "સહજાનંદ સ્કવેર" ના નામથી વાણીજય હેતુની દુકાનો આવેલી છે જે પૈકી **"સહજાનંદ વીલા"** ના બંગલા નંબર : .... ની **........... સ.ચો.મી.** જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવાપાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકકો સહીતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફસ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર સહીતની .... સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામની મીલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. બાંધકામવાળી મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર...,

---

<u>એકતરફવાળા ::</u>
<u>જમીન માલીકો::</u>
<u>લખી આપનાર ::</u>

(૧) પિયુષચન્દ્ર બહેચરભાઈ પટેલ
PAN NO.
આધાર કાર્ડ નં.
ઉ.વ.આ......, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : ....

(૨) શામળભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ
PAN NO.
આધાર કાર્ડ નં.
ઉ.વ.આ......, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : ....

(૩) મનહરભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ
PAN NO.
આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ......, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " લખી આપનાર", "એકતરફવાળા", "મુળ જમીન માલીકો", "વેચાણ આપનાર " અથવા "અમો" એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>ત્રીજીતરફવાળા ::</u>
<u>લખી આપનાર ::</u>
<u>પ્રમોટર ::</u>

શ્રીજી સર્જન એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનું સરનામું : ગાયત્રી સ્કુલ નજીક, કબીર મંદિર સામે, તલોદ, તા. તલોદ, જી. સાબરકાંઠા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

PAN NO.

શામળભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ

આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ......, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

રહેવાસી : ગામ : તલોદ, તા. તલોદ,

જી. સાબરકાંઠા.

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા રજી. નંબર : ....

Dt. ....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "લખી આપનાર", "ત્રીજીતરફવાળા " અગર "પ્રમોટર" એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખાવી લેનાર ::</u>
<u>વેચાણ લેનાર ::</u>
<u>બીજીતરફવાળા ::</u>
<u>એલોટી ::</u>

નામ :

PAN NO.

ઉ.વ.આ....., ધંધો : ......,

રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અગર " લખાવી લેનાર " અગર " એલોટી" અગર " તમો" તમારા એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર/એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા/ ડેવલપર્સ તે તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે...,

ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ ડીસ્ટ્રીકટ તલોદના મોજે ગામ તલોદની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૧ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૫ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૨ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૪ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૩ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૫ ચો.મી. એમ મળી કુલ ૧૭૮૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં "સહજાનંદ વીલા" ના નામથી બંગલાઓ તથા "સહજાનંદ સ્કવેર" ના નામથી વાણીજય હેતુની દુકાનો આવેલી છે જે પૈકી **"સહજાનંદ વીલા"** ના બંગલા નંબર : .... ની **........... સ.ચો.મી.** જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવાપાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકકો સહીતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફસ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર સહીતની .... સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામની મીલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. બાંધકામવાળી મીલકત અમો લખી આપનારની તથા ત્રીજીતરફવાળાની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

સદરહુ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૧ ની ૫૯૫૫ ચો.મી. અમો લખી આપનાર નં. ૧ પિયુષચંન્દ્ર બહેચરભાઈ પટેલની માલીકીની આવેલી છે અને જે જમીન અંગે નિવાસી અધિક કલેકટર, સાબરકાંઠાનાઓ ધ્વારા ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ હુકમ નંબર : ૩/૦૫/૦૯/૦૭૮/૨૦૨૦ તા.૦૭/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજથી બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૨ ની ૫૯૫૪ ચો.મી. અમો લખી આપનાર નં. ૧ શામળભાઈ બહેચરભાઈ પટેલની માલીકીની આવેલી છે અને જે જમીન અંગે નિવાસી અધિક કલેકટર, સાબરકાંઠાનાઓ ધ્વારા ગુજરાત જમીન

મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ હુકમ નંબર : ૪/૦૫/૦૯/૦૭૮/૨૦૨૦ તા.૦૭/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજથી બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૩ ની ૫૯૫૫ ચો.મી. અમો લખી આપનાર નં. ૩ મનહરભાઈ બહેચરભાઈ પટેલની માલીકીની આવેલી છે અને જે જમીન અંગે નિવાસી અધિક કલેકટર, સાબરકાંઠાનાઓ ઘ્વારા ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ હુકમ નંબર : ૬/૦૫/૦૯/૦૭૮/૨૦૨૦ તા.૦૮/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજથી બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે પરવાનગી આપેલ છે.

આમ સદરહુ સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૧ ની ૫૯૫૫ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૨ ની ૫૯૫૪ ચો.મી. અને સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૩ ની ૫૯૫૫ ચો.મી. એમ કુલ ૧૭૮૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારાઓની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે અને જે જમીનમાં અમો લખી આપનારાઓએ તલોદ નગર પાલીકાના હુકમ નં. TDAAD/17-03-2020/1412730/01/000005 DT. 17/03/2020 તથા TDAAD/27-05-2020/1433564/01/000007 DT27/05/2020 થી પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને જે પાસ થયેલ પ્લાન અનુસારનું રહેણાંકના જુદા જુદા બંગલાઓ તથા વાણીજય હેતુ માટેની દુકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ ત્રીજીતરફવાળા(પ્રમોટર) ની નિયુકતી કરેલ અને જે અંગેનો એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર અમો લખી આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળાનાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૦૮ તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજથી નોંધણી થયેલ છે અને ડેવલપમેન્ટમાં નકકી કરેલ શરતો આધીન તેમજ અમો વચ્ચે થયેલ સમજુતીઓ આધીન સદરહુ જમીન ઉપર **"સહજાનંદ વીલા"** ના નામથી રહેણાંક કુલ ...... બંગલાઓ તથા **"સહજાનંદ સ્કવેર"** ના નામથી વાણીજય હેતુની કુલ ...... દુકાનોનું આયોજન કરેલ છે.

વધુમાં એકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હકકદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં. સદરહુ જમીન એકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળાની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન

છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે ત્રીજીતરફવાળાના અધિકૃત .... ધ્વારા તૈયર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડસ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહીતી બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

એકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા સદરહુ પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ માં નોંધવવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : .... છે. જેની નકલ એનેક્ષર"એ" થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવેએકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ "સહજાનંદ વીલા" ના બંગલા નંબર : .... ની આશરે .... સ.ચો.મી. જમીન તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન રોડ રસ્તાના વરાડે મળવા પાત્ર **........ ચો.મી.** જમીન સહીતની મળી **કુલ .... ચો.મી.** જમીન તથા તે ઉપર બાંધવામાં આવનાર ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફસ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર સહીતની આશરે **........... સ.ચો.મીટર** બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે જમીનમાં માલીકી હકક, હત, હીસ્સા વાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે **પરિશિષ્ટ–એ** માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા......................./– અંકે રૂપિયા

.... પુરામાં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા ત્રીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો ત્રીજીતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે ત્રીજીતરફવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સહજાનંદ વીલા"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળા–ત્રીજીતરફવાળા એ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહીતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરાવનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષાંગીક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

// બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ //

રૂા................	અંકે રૂપિયા .... પુરા .... બેંકના ચેક નંબર : .... તા................ ના રોજથી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે તે.
કુલ રૂા...............	કુલ અંકે રૂપિયા .... પુરા.

આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે ત્રણેય પક્ષકાર વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

// શરતો //

૧. બીજીતરફવાળા–ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાયછે તે બંગલો નંબર : .... ની આશરે .... સ.ચો.મી. જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવા પાત્ર આશરે .... સ.ચો.મી. વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકકો સહીતની કુલ .... સ.ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર આવેલ

ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર સહીતની આશરે .... સ.ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે જમીનમાં માલીક હકક, હીત, હીસ્સાવાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ–એ માં કરવામાં આવેલ છે તેની કિંમત રૂા................. છે. જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ–રસતા તથા વણવહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

૨. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા, બીજીતરફવાળા–ખરીદનારને બાલ્કની (૧) જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે કે જે બંગલાનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમત થઈ ગયેલ છે.

૩. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા, બીજીતરફવાળા–ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે કે જે બંગલાનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૪. સદરહુ એકસકલુઝિવ ટેરેસનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળા પોતે મરજી મુજબ કરી શકાશે.

૫. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને જે પાર્કીગની જગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનં રહેશે. તે સિવાય પાર્કીગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હકક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કીગની જગ્યા માટે એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

૫–એ. એલોટી (બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલાં રૂા..............(કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ રૂા.................. નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ ત્રીજીતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ બે(૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ તેનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને સદર બંગલાની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લોબીઓ સદર બંગલાના લેવલ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને બીલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ સાથે જેમાં બંગલો આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ બંગલાનો કબજો બીજીતરફવાળા–એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

જો કે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પૈસા ચુકવવાની મુદતમાં એકબીજાની સંમતિથી વધારો કે ઘટાડો કરી શકશે તેમજ ટકાવારીમાં આંતરિક ફેરફાર કરી શકશે.

૫–બી. ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા–ખરીદનારે ત્રીજીતરફવાળા નકકી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે (આવા ટેક્ષમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઈ.બી.,

યુ.જી.વી.સી.એલ., એ.એમ.સી. ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ હોય અને પ્રોજેકટ માટે કરવાના હોય અને જે એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા (Promoter) ધ્વારા બીજીતરફવાળા–ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૫–સી. ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં અન્ય ખર્ચાઓ જેવા કે, કોર્પોરેશનના તમામ ફી–ખર્ચાઓ, યુ.જી.વી.સી.એલ. પાવરના ખર્ચાઓ, લીગલ ચાર્જીસ ખર્ચા, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી વિગેરે, જી.એસ.ટી.ની ભરવાપાત્ર રકમો, મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

૫–ડી. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધિશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાવવામાં આવે. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સતાધીશોનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટીસ, વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા–ખરીદનારને આવા વધારા ચાર્જ બાબતે જે ડીમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૫–ઈ. જો સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષીક સેંકડે **MCLR**+ ૨ (બે) ટકા વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે વિલંબ કરવામાં આવશે નહી અને જો લખાવી લેનાર ધ્વારા બે માસથી વધારે વિલંબ થશે તો અમો લખી આપનારને આ સોદો યાને વેચાણ વ્યવહાર રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરીશુ અને અન્ય ત્રહીત વ્યકિતને સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મીલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકીશુ અને તેમાં લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ

મીલકતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

૫–એફ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા–ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા–ખરીદનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષીક MCLR+ ૨% (બે ટકા) ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવાણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૬. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં તલોદ નગરપાલીકાના મંજર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા નિયત સમયમર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાને સાથ–સહકાર આપશે. તેમજ જયારે જયારે એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે. લખાવી લેનાર આથી આ કરારના લખી આપનારને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવા પાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે લખી

આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના લખી આપનારને આપવાની નથી.

૭. **મજકુર પ્રોજેટ ના અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ જમીન ના સંદર્ભ માં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત 32004.00 ચો. મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ માં જણાવેલી વિવિધ યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહુ પ્રોજેકટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્ય માં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ એસ. આઇ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષા ના આધારે પ્રિમિયમ ની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એફ.એસ.આઇ ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ નોલાભ મેળવી ને 0 ચો. મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. , પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટ માં ની પ્રોજેક્ટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા કુલ એફ.એસ.આઇ એરીયા ચો.મીટર 8773.40 ચો. મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ નોલાભ ફક્ત પ્રમોટર ને મળેલ છે તેવી સમજુતી ના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.**

૮. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમનું સંપુર્ણ કામકાજ પુર્ણ કરી બીજીતરફવાળાને તા.31/10/2026 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે.

મજકુર મિલ્કત નો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદા માં મજકુર મિલ્કત નો કબજો ત્રીજીતરફવાળા **ને સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમય નું SBI MCLR+2% ના દરે વ્યાજ લેખે** ત્રીજીતરફવાળા **એ મજકુર મિલ્કત પેટે બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર બીજી તરફવાળા ને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે એક તરફવાળા , બીજી તરફવાળા,** ત્રીજીતરફવાળા **ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.**

જો કેએકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે એટલે કે જયારે બંગલાનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બીલ્ડીંગની પુર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

એ. યુધ્ધ, પ્રજા અથવા કુદરતી કારણો જેવા કે વરસાદ, પુર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

બી. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

પ્રયોજક, સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને પુરેપુરી વેચાણ કિંમત ચુકવવાની લેખીતમાં જાણ કરશે અને અન્ય ૭ દિવસમાં એલોટીએ પુરેપુરી વેચાણ કિંમત ચુકવી આપવાની રહેશે તથા પુરેપુરી વેચાણ કિંમતની ચુકવણી થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને બંગલાનો કબજો લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે જે સારું ખરીદનારે પ્રયોજકની આ લેખીત સુચના મળ્યાના ૩(ત્રણ) મહીનાની અંદર બંગલાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે, તથા પ્રયોજક કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીની પુર્તિ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તે બાબતનું વળતર આપવા સહમત થાય છે તથા એલોટી પ્રયોજક કે સર્વીસ સોસાયટી ધ્વારા નકકી કરેલ જાળવણી ખર્ચ ચુકવવા સહમત થાય છે.

એલોટી જો પ્રયોજક પાસેથી લેખીત સુચના પ્રાપ્ત કર્યાના ૩(ત્રણ) મહીનાની અંદર બંગલાનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક એલોટીને લેખીત સુચના આપીને બંગલાનું બુકીંગ રદ કરી શકે છે તથા નુકશાનની કિંમત, અન્ય ખર્ચ તથા વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ કાપીને એલોટી પાસેથી મળેલી રકમ એલોટીને પરત કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અહીં સંમત થાય છે.

૯. જે તારીખે બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન બિલ્ડીંગ કે જયાં બંગલો આવેલ છે તેમાં જો કોઈ મોટી/મેજર સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જયારે શકય હોય ત્યારે એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે

અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા સ્ટ્રકચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બંગલા યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ બંગલા હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા નિયત કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે.

૧૧. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા સહમાલીકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીની એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા જયારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૨. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representations And Warranties of the Promoter):–

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

(એ) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટ અમલ માટેનો છે.

(બી) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી

મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

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

(ડી) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે પ્રોજેકટની 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 પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(ઈ) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(એફ) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

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

(એચ) પ્રયોજકે બીનસરકારી, સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

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

(એ) એલોટી પોતાના ખર્ચે બંગલાની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા 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.

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

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

(ડી) બંગલામાં 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 જોડયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં 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, સર્વીસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીગ કે જેમાં બંગલો આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેકટનો

વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

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

(જી) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેકશન ડીપોઝીટનો પોતાનો હીસ્સો કે જે સબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

(આઈ) સદરહુ મીલકત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એકતરફવાળા અથવા સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

(જે) એલોટીએ સર્વીસ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના 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 સર્વીસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(કે) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(એલ) લખાવી લેનારે સદરહુ ફ્લેટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપુર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૧૪. એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"સહજાનંદ વીલા"** ના પ્રોજેકટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, બીન રાષ્ટ્રીયકૃત કે કો.ઓ.બેંકમાંથી, નાણાંકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જયારે બીજીતરફવાળા–એલોટીને બંગલાના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ જે તે બંગલા અંગેનું "નો–ડયુ" સર્ટીફીકેટ આવી બેંક / સંસ્થા / પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે તે બંગલા કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુકત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૫. પ્રમોટર (ત્રીજીતરફવાળા) એ સદરહુ મીલકત જડીત વસ્તુ (ફીકચર), ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મીલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કવાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૬. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) ::

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 લેખીતમાં અથવા મૌખીકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર બંગલા માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૭. સુધારાનો હકક : (Right To Amend)

બન્ને પક્ષકારોની લેખીતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૧૮. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :– (Provision of This Agreement Applicable to Allottee / Subsequent Allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપુર્વક સમજુતી કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૧૯. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા ધ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી. અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

શ્રીજી સર્જન, સરનામું : ગાયત્રી સ્કુલ નજીક, કબીર મંદિર સામે, તલોદ, તા. તલોદ, જી. સાબરકાંઠા., ઈમેલ........................
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.

૨૦. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration) : આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૧. તકરારનો નિકાલ (Dispute Resolution):

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નીકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પુર્વક 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 અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૨. કાયદાનો અમલ (Governing Law):

સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ ત્રણેય પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસપર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલાવવાની રહેશે અને તેના ધ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૩. 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 હોય તો 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 તેટલા સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી થશે.

24. **પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલ્કત ગીરો મુકાશે નહી અને તેના ઉપર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઇ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે , તો તે તત્પુરતા સમય માટે અમલ માં હોય તેવા કાયદા માં ગમેતે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં , આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલક્ત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટી ના હક્ક અને હિત ને અસર કરશે નહી.**

// પરિશિષ્ટ–એ //

ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ ડીસ્ટ્રીકટ તલોદના મોજે ગામ તલોદની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૧ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૫ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૨ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧)

ની ૫૯૫૪ ચો.મી. તથા સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૪૯૯/૩ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૦૩/૧) ની ૫૯૫૫ ચો.મી. એમ મળી કુલ ૧૭૮૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં "સહજાનંદ વીલા" ના નામથી બંગલાઓ તથા "સહજાનંદ સ્કવેર" ના નામથી વાણીજય હેતુની દુકાનો આવેલી છે જે પૈકી **"સહજાનંદ વીલા"** ના **બંગલા નંબર : .... ની .... સ.ચો.મી.** જમીન તથા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટના વરાડે મળવાપાત્ર આશરે **......... સ.ચો.મી.** વાપરવા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકકો સહીતની કુલ **............ સ.ચો.મી. જમીન** તથા તે ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફસ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર સહીતની **.......... સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયા**ની બાંધકામની મીલકત કે જેનો **કાર્પેટ એરીયા ....** ચો.મી., **બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી. , તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી.** છે. તે જમીનમાં માલીકી હકક, હીત, હીસ્સા વાળી મીલકત...,

ખુંટ વર્ણન ::–

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

//પરિશિષ્ટ–બી //

બંગલાની સ્પેસીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

માળખું	:	ભુકંપ પ્રતિરોધક સંયુકત રચના
ફલોરીંગ	:	તમામ રૂમો તથા હોલમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
રસોડુ	:	એસએસ શીંક અને ડેડો વાળા બ્લેક ગ્રેનાઈડ પ્લેટફોર્મ તથા લીંટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ. વોશ એરીયામાં કોટા સ્ટોન.
દરવાજા	:	લાકડાની પોલીશ વાળી ફ્રેમ સાથે ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર. બાકી બધા વુડનના ફલશ ડોર
બારી	:	સલામતી પટ્ટી સાથે લાકડાની બારીઓ

વોલ ફિનીશ	:	વોલ કેર પુટ્ટી ફિનીશ કરીને વ્હાઈટ સીમેન્ટ સાથે સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બહારની દિવાલોમાં ડબલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર
બાથરૂમ	:	લીંટલ લેવલ સુધી કલર ગ્લેજ ટાઈલ્સ ડેડો, સારી ગુણવત્તા વાળા ISI સીપી ફિટિંગવાળા તમામ શૌચાલયમાં WC
લાઈટ ફીટીંગ	:	પુરતા પોઈન્ટ સાથે ૩ ફેઝ કન્સીલ કોપર વાયરીંગ, ISI મોડયુલર એસેસરીજ સાથે MCB

// સવલતો //

– ભુકંપ પ્રતિરોધક સંયુકત રચના

– સીસીટીવી કેમેરા સાથે ૨૪ કલાક સિકયુરીટી સુવિધા

– વરસાદના પાણીનો સંગ્રહ કરવાની સીસ્ટમ સાથે

– જમીનને આકર્ષિત કરતું લીલુછમ બગીચો

– દરેક બંગલામાં કાર પાર્કીગ સુવિધા.

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

આજ તારીખ : / /૨૦૨૦ ના રોજ શહેર તલોદ શહેર મધ્યે.

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

એકતરફવાળા ::
જમીન માલીકો::
લખી આપનાર :: સાક્ષીઓ ::

.... ૧.........................

ત્રીજીતરફવાળા ::
લખી આપનાર ::

પ્રમોટર ::

.... ૨..........................