RERA AGREEMENT FOR SALE

PHASE-2 (Block-A)

FLAT

OK

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠાના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા દાંતાના ગામ મોજે અંબાજીની સીમના એકત્રિત સર્વે નંબર ૫૨/૧ ની ૧૨૮૩૩ ચોરસમીટર તથા સર્વેનંબર-૫૧/૩ પૈકી ૨ ની ૭૦૮ ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે ૧૩૫૪૧ ચોરસમીટર (૧૦૨૬૦ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૮૧ વાણીજ્ય હેતુ) ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "ભગવતી રીટ્રીટ" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફેઝ-૨ ના બ્લોક નંબર-એ ની કુલ ૮૦૦.૯૫ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ .... ફલોરના ફલેટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા</u>	:	"ભગવતી કોર્પોરેશન"
લખી આપનાર		**(PAN : AAKFB 2228 H)**

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) તેજસભાઈ છનાલાલ જોષી
પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૪૬/એ, યોગેશ્વરનગર સોસાયટી, પાલડી, અમદાવાદના.

(૨) સંજય મણીલાલ કોઠારી
પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૧૯, જયભવાની સોસાયટી, મલાવ તળાવ પાસે, જીવરાજ પાર્ક, અમદાવાદના.

(૩) જીનપાલભાઈ બકુભાઈ શાહ
પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૨૮,મૈત્રીનગર, નારણપુરા અમદાવાદના.

(૪) રણજીતસિંહ જીલુસિંહ ચાવડા
પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૨૭, સિધ્ધી વિનાયક બંગલોઝ, પેથાપુર, ગાંધીનગરના.

ઉપરોક્ત તમામના વતી અને તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે :-

અજયભાઈ ભાઈલાલભાઈ બારોટ
પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : સી/૩૦૧, સ્વામીનારાયણ પાર્ક વિ-૩, રાણીપ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર : ....

(Aadhaar :)

પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી :- ....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

// જત //

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠાના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા દાંતાના ગામ મોજે અંબાજીની સીમના એકત્રિત સર્વે નંબર ૫૨/૧ ની ૧૨૮૩૩ ચોરસમીટર તથા સર્વેનંબર-૫૧/૩ પૈકી ૨ ની ૭૦૮ ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે ૧૩૫૪૧ ચોરસમીટર (૧૦૨૬૦ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૮૧ વાણીજ્ય હેતુ) ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"ભગવતી રીટ્રીટ"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફેઝ-૨ ના બ્લોક નંબર-એ ની કુલ

૮૦૦.૯૫ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર "ભગવતી કોર્પોરેશન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં "ભગવતી કોર્પોરેશન" નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(બી) ત્યારબાદ મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર-સી-૧/જમીન/એન.એ./એસ.આર./ ૯૨/વશી/૭૮૩૧ થી તારીખ ૧૯-૬-૨૦૦૫ના રોજના હુકમના આધારે એકત્રિત સર્વે નંબર-૫૨/૧ તથા સર્વેનંબર-૫૧/૩ પૈકી ની જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ સારૂ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

(સી) ત્યારબાદ દર્શનભાઈ નારણભાઈ પટેલ, તેજસભાઈ છનાલાલ જોષી તથા સંજયભાઈ મણીલાલ કોઠારી પાસેથી એકત્રિત સર્વે નંબર ૫૨/૧ ની ૧૨૮૩૩ ચોરસમીટર તથા સર્વેનંબર-૫૧/૩ પૈકી ૨ ની ૭૦૮ ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૧૩૫૪૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.દાંતાના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૪૧ થી તારીખ ૨૫-૩-૨૦૧૧ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

(ડી) મહે.જીલ્લા કલેકટર શ્રી, બનાસકાંઠાના હુકમ નંબર-એ.જમીન.૨.એન.એ.એસઆર.૨૭/૧૦-૧૧ વશી. ૩૪૮૫૧ થી તારીખ ૦૬-૦૭-૨૦૧૧ ના રોજના હુકમના આધારે

એકત્રિત સર્વે નંબર-૫૨/૧ તથા સર્વેનંબર-૫૧/૩ પૈકી ની ૧૦૨૬૦ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ તથા ૩૨૮૧ ચોરસમીટર જમીનમાં વાણીજયના હેતુ સારૂ એમ મળીને કુલ્લે ૧૩૫૪૧ ચોરસમીટર જમીનમાં રીવાઈઝ્ડ બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ.

(ઈ) મે.મુખ્ય કારોબારી અધિકારી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ, અંબાજીના ક્રમાક નંબર-આડા/બા.પરવાનગી નં./કેસ નં.૧૭૦/૧૧/૩૪૮ થી તારીખ ૩૦-૧૧-૨૦૧૧ ના રોજથી સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ કરવા સારૂ મંજુરી આપેલ છે.(જેને હવે પછી "રજાચીઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચીઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બિડેલ છે.

(એફ) ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બીનખેતીની મંજુરી અનુસાર અમોએ **"ભગવતી રીટ્રીટ"** નામે ફલેટો તથા દુકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે.

(જી) ત્યારબાદ મુખ્ય કારોબારી અધીકારી, અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબાજીના હુકમ નંબર-આડા/બાં.પરવાનગી નં.૨૮૯/કેસ નંબર-૦૯/૧૯ થી તારીખ-૦૭-૦૨-૨૦૧૯ ના રોજના હુકમના આધારે વિકાસ પરવાનગી સારૂ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. (જેને હવે પછી "રજાચીઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચીઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બિડેલ છે.

(એચ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં ફેઝ-૨ માં કુલ ૨ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે બ્લોક નંબર-'એ' તથા 'એન' છે તેમાં બ્લોક નંબર-એ ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલો પ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી ચાર માળ સુધી રહેણાંક ના કુલ ૮ યુનીટો તથા બ્લોક નંબર-એન માં વાણીજ્યના કુલ ૫૧ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાના છે.

(આઈ) અને આ રીતે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા લખી આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મૂકવાનો 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 એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(જે) બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફ વાળા લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા-વિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા લખી આપનારે સદરહુ યોજનાના બ્લોક નંબર-........માં આવેલ .... ફલોરના ફલેટ નંબર-........... ની આશરે .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના

બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટર બાલ્કની સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ યુનિટ તેમજ સદરહુ યુનિટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટરના હક્કો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મૂકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-સી માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં મૂકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

સદરહુ યુનિટની આંતરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કનીનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(કે) બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ

પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ એન.જે.શાહ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી 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 સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(એલ) સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મુખ્ય કારોબારી અધિકારી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(એમ) અને તે રીતે એકતરફવાળા લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન સદરહુ એક્ટ તથા સદરહુ રૂલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા લખી આપનારે સદરહુ રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન સદરહુ યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ

રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક-...થી નોંધાયેલ છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ એનેક્ષર-બી થી દર્શાવેલ છે.

(એન) બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/ બાનાપેટે ચૂકવી આપેલ છે અને તે રીતે સદરહુ એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ લખાવી લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ લખી આપનારને ચૂકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(ઓ) અને આ રીતે એકતરફવાળા લખી આપનાર તથા બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત એકતરફ વાળા લખી આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને કુલ રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેના આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧) સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગિક જુદા જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક નંબર-'એ' તથા 'એન' છે તેમાં બ્લોક નંબર-એ ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલો પ્લીન્થ) ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ

માળથી ચાર માળ સુધી રહેણાંક ના કુલ ૮ યુનીટો તથા બ્લોક નંબર-એન માં વાણીજયના કુલ ૫૧ યુનીટોનું બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ પૈકી બ્લોક નંબર-........માં આવેલ .... ફલોરના ફ્લેટ નંબર-........... ની આશરે .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) તેમજ યુનિટના .... ચોરસમીટર બાલ્કનીના એરીયા તેમજ સદરહુ યુનિટના .... ચોરસમીટર વોશ એરીયા તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચોરસમીટર જમીન તેમજ સદરહુ યોજનામાં મૂકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળીને કુલ્લે રૂા............../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચૂકવેલ નીચે મુજબની રકમ આજદિન સુધીમાં બીજીતરફ વાળા લખાવી લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા લખી

આપનારને ચૂકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એકતરફવાળા લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

// **અવેજની વિગત** //

રૂા.................../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા .... બેંક, ... શાખા, ... ના ચેક નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.
રૂા.................../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

(૧-સી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચૂકતે રકમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા લખી આપનારને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

(એ) કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % જેટલી રકમ આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયાના સમયે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

(બી) કુલ વેચાણ અવેજના ૧૫ % જેટલી રકમ મજકુર બીલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

(સી) કુલ વેચાણ અવેજના ૨૫ % જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી યુનીટનું આર.સી.સી.બાંધકામના સ્લેબ, સ્ટીલ્સ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

(ડી) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ મજકુર યુનીટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

(ઈ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્ઝ, સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

(એફ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ પ્લબીંગ તથા બાહ્ય દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

(જી) કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦ % જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

(એચ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ બી.યુ.પરમીશન આવેથી અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચૂકવવા પાત્ર શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો લખી આપનારે ચૂકવવાની છે વેચાણ બાદની તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧-ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચૂકવણીની રકમની ચૂકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચૂકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે

અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ લખાવી લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા **MCLR +2 %** ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાળીસ) સુધીમાં લખી આપનારે પરત ચૂકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મૂળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચૂકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના લખી આપનારને ચૂકવવાની રહેશે.

(૧-જી) લખાવી લેનાર આથી આ કરારના લખી આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચૂકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ 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.

(૨.૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર

સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા લખી આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨.૨) સમય મર્યાદા તે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સુપરત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું લખી આપનાર પાલન કરશે.

તમો લખાવી લેનારે આ કરારના લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) "પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ (FSI-Floor Space Index) માત્ર 24373 ચો.મી જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલ્બધ બનતા T.D.R. અથવા F.S.I અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક F.S.I તરીકે ઉપલબ્ધ F.S.I અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ F.S.I મળશે એવા તર્કના આધારે - ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે 24373 F.S.I મળવાપાત્ર છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર

તેમણે 15616 F.S.I નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત F.S.I નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત F.S.I માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪.૧) જો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચૂકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR +2 % મુજબ વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે તેવીજ રીતે જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચૂકવણીમાં ચૂક કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની

બાકી રકમની ચૂકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચૂકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક MCLR +2 % મુજબનું વ્યાજ લખી આપનારને ચૂકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચૂકવવા પાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની લખાવી લેનારને ચૂકવવા પાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચૂકવણીમાં ચૂક થાય તો અગર લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચૂકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-(૪/૧) માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાત્તલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

જો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાત્તલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થયેથી લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાત્તલ કરી શકશે. વધુમાં લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાત્તલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ

અવેજની રકમોની ચૂકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાત્તલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ (ત્રીસ) સુધીમાં લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં મૂકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફીકેશનની વિગતો લખી આપનારે આ સાથેના પરિશિષ્ટ-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) **સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને રેરા સર્ટીફીકેટ મુજબ નીચે જણાવેલ તારીખ 31/12/2025 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર અગર તે**ના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચૂકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો લખી આપનારે તેવી ચૂકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચૂકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-(૪/૧) માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને પરત ચૂકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસદર લખાવી લેનારને સુપરત ન કરી શકાય તો

તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સુપરત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

— જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે,

— કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

— મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચૂકવણી કરે અને લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ ત્યારથી લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૨) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો લખાવી લેનાર લખી આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચૂકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચૂકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં લખાવી લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચૂકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી વર્ષ-૫ (પાંચ) દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચૂક જણાય તો તેની લેખિત જાણ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી

આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે, અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભૂલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭.૫) સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઇ તેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી લખાવી લેનારે આવી મૂળભૂત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભૂલના કારણે ઉદ્ભવતા પ્રશ્નો બાબતે લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી લખાવી લેનારની ગણાશે.

(૮) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં

દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ ભોંયતળિયા (હોલોપ્લીન્થ) ના પાર્કિંગના ઉપયોગની જે પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાના માલિકોના માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂજ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ યોજનાના મૂકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય લખાવી લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી ''સદરહુ સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટા-નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને લખી આપનારને સહી સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપરત કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે

પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વિમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચૂકવવા પાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ લખી આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચૂકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સદરહુ સોસાયટી/મેઈનટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો

તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચૂકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચૂકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો લખાવી લેનારને મળવા પાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા પાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મૂકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવા પાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચૂકવવા લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) <u>લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>

(૧૩.૧) આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર

કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મૂકવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૩.૨) સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/ પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે.

(૧૩.૩) સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

(૧૩.૪) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૧૩.૫) સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૩.૬) સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૧૩.૭) લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૧૩.૮) સદરહુ યુનિટનું લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૩.૯) સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૩.૧૦)સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચૂકવવા પાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચૂકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

(૧૩.૧૧)સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(૧૪.૧) લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ

યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૪.૨) સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરિક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કીંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવીષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફીક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૪.૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરિક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગ-રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નટ, ગટર, પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા/કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૪.૪) સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **''ભગવતી રીટ્રીટ''** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

(૧૪.૫) સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચૂકવવા પાત્ર પ્રિમિયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી લખાવી લેનારે કરવા/કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચૂકવવા પાત્ર રકમને જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧૪.૬) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ

તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઇ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૪.૭) લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ (દસ) સુધીમાં લખાવી લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચૂકવવાની સિક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૪.૮) સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચૂકવવા પાત્ર ટેક્ષ, બિલ, જી.એસ.ટી, વેરા, વિમો વિગેરેની રકમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચૂકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટમાં લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ લખાવી લેનારે ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૪.૯) જ્યાં સુધી લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચૂકવવા પાત્ર રકમોની ચૂકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

(૧૪.૧૦)સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા-ધોરણ, નિતિ-નિયમોનું લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા-ધોરણ, નિતિ-નિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે

અગર વખતો-વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા-વધારા કે અમલમાં મૂકવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચૂકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો-વધારો થાય તે રકમો લખાવી લેનારે ચૂકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪.૧૧)લખાવી લેનાર આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) લખી આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચૂકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચૂકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારને સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી તેમજ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર

વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યાં સુધી લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચૂકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુરી કરીને દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં સહી મત્તા કરીને લખી આપનારને સુપરત ન કરે તેમજ લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહી મત્તા કરીને સુપરત કરવામાં અગર લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ લખાવી

લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે લખાવી લેનારને સુપરત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતિ વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાત્તલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટના લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચૂકવવાની રકમો અંગે લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધિન સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહી મત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અગર લખી આપનારના અધિકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારને આધિન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવા પાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારના નામ નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણિત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના લખી આપનાર અગર લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને

કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યકિત દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તે વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંનેક્ષ પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે અને તેનો તમામ વહીવટ સર્વીસ સોસાયટી કરી શકશે.

(૩૨) આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અછવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૩) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેવા એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૩૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો-વખત અમલમાં મૂકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયિક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-એ
સદરહુ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ બનાસકાંઠાના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા દાંતાના ગામ મોજે અંબાજીની સીમના એકત્રિત સર્વે નંબર ૫૨/૧ ની ૧૨૮૩૩ ચોરસમીટર તથા સર્વેનંબર-૫૧/૩ પૈકી ૨ ની ૭૦૮ ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે ૧૩૫૪૧ ચોરસમીટર (૧૦૨૬૦ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૮૧ વાણીજ્ય હેતુ) ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"ભગવતી રીટ્રીટ"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફેઝ-૨ ના બ્લોક નંબર-એ ની કુલ ૮૦૦.૯૫ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ .... ફલોરના ફલેટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેને ફાળે આવતી વણ વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મીલકતના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના

ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે ...., સને ૨૦૨૩ ના દિને.

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-

"ભગવતી કોર્પોરેશન"
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-
(૧) તેજસભાઈ છનાલાલ જોષી
(૨) સંજય મણીલાલ કોઠારી
(૩) જીનપાલભાઈ બકુભાઈ શાહ
(૪) રણજીતસિંહ જીલુસિંહ ચાવડા
ઉપરોક્ત તમામના વતી અને
તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે :-
અજયભાઈ ભાઈલાલભાઈ બારોટ ....
તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

પરિશિષ્ટ-બી

સદરહુ યુનિટના ફલોર પ્લાનની નકલ
અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

સદરહુ યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચીઠ્ઠીની નકલ
અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

પરિશિષ્ટ-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફીકેશનનું લિસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

(૧) **સ્ટ્રકચર :-**
ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી ફ્રેમ માળખું.

(૨) **પ્લાસ્ટર :-**
અંદરનું સીંગલ માલા પ્લાસ્ટર અને બીરલાપુટ્ટી, બહારનું પ્લાસ્ટર ટીપ્પણી વાળું આર્કીટેક્ટ પ્લાન મુજબ

(૩) **ફલોરીંગ :-**
દરેક રૂમમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૪) **કીચન :-**
ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ તથા એસ.એસ.સીન્ક અને લીંટલ લેવલ સુધીના ટાઈલ્સ

(૫) **ટોઈલેટ :-**
પ્લબીંગ અને ડીઝાઈનીંગ ટાઈલ્સ કંપનીનું તથા ગુણવત્તા વાણું લીંટલ લેવલ સુધીનુ ટોઈલેટ

(૬) **દરવાજા તથા બારી :-**
એલ્યુમીનીયમ સેક્સન પાવડર કોટીંગ સ્લાઈડીંગ બારી, મેઈન દરવાજો તથા અંદરના રૂમોના ફલ્શ ડોર

(૭) **ઈલેક્ટ્રીકલ :-**
જરૂરીયાત મુજબના કોપર વાયરીંગ પોઈન્ટ જેવા કે લાઈટ, પંખા, પ્લગ વિગેરે.

(૮) **કોમન સુવીધાઓ :-**
મેઈન ગેટ, સીક્યોરીટી, ૨૪ કલાક પાણી

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

<u>એકતરફવાળા-લખી આપનારની સહી તથા ફોટો</u>

"ભગવતી કોર્પોરેશન"

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) તેજસભાઈ છનાલાલ જોષી

(૨) સંજય મણીલાલ કોઠારી

(૩) જીનપાલભાઈ બકુભાઈ શાહ

(૪) રણજીતસિંહ જીલુસિંહ ચાવડા

ઉપરોક્ત તમામના વતી અને

તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે :-

અજયભાઈ ભાઈલાલભાઈ બારોટ

....

<u>બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનારની સહી તથા ફોટો</u>

....

દસ્તાવેજ નંબર .... તારીખ...................

પરીશીષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો

અનુ.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગામ મોજે અંબાજીની સીમના એકત્રિત સર્વે નંબર ૫૨/૧, ૫૧/૩ પૈકી ૨,જમીન ઉપર બંધાયેલ "ભગવતી રીટ્રીટ" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફેઝ-૨ ના બ્લોક નંબર-એ માં આવેલ ફલેટ નંબર .... વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	ઓળખણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પૂછવાના પ્રશ્નો ?

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-

"ભગવતી કોર્પોરેશન"

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) તેજસભાઈ છનાલાલ જોષી

(૨) સંજય મણીલાલ કોઠારી

(૩) જીનપાલભાઈ બકુભાઈ શાહ

(૪) રણજીતસિંહ જીલુસિંહ ચાવડા

ઉપરોક્ત તમામના વતી અને

તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે :-

અજયભાઈ ભાઈલાલભાઈ બારોટ ....

સાક્ષીઓ :- (૧)....................... (૨).......................