//કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરારલેખ//

ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના મોજે ગામ મહેસાણાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૬૫ વાળી જમીન જેનુ હે.આર.ચો.મી. ૦–૪૪–૦૦ ના આશરાની જમીન જે રહેણાંકના હેતુ સારૂ ખેતીમાંથી બીનખેતી ઉપયોગી પરવાનગી મેળવી એન.એ. કરાવેલ છે. તે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામની જમીન, માર્જીનની જમીન, પાર્કીંગ, રોડની જમીન તથા કોમન પ્લોટોની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ બ્લોક 'એ' થી બ્લોક 'એફ' એમ છ(૬) ટાવર માં રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટોનુ બાંધકામ કરવા માટે મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે આરૂષ હારમોની ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મિલકત બ્લોક નં.......... માં .... ફલોર ના ભાગે આવેલ ફલેટ નં.......... વાળી મિલકત નો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર લેખ..

એક તરફવાળા :અગરઃ બાનાખત લખી આપનાર

એચ.કે.ઈન્ફ્રાકોન એ નામથી મહેસાણામાં ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તાઃ–

પટેલ હિતેષકુમાર કાન્તીલાલ,
ઉ.વ.આ.૪૭,ધંધોઃ–વેપાર,
પાન નં.AALFH6274L
રહે.૬૫,સ્નેહકુંજ સોસાયટી,
માલગોડાઉન રોડ, તા.જી.મહેસાણા

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારલેખમાં " એક તફરવાળા અગર લખી આપનાર " એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તફરવાળા એચ.કે.ડેવલોપર્સ એ નાથી મહેસાણામાં ચાલતી ભાગીદારી પેઢી નો તથા તેના હલના હયાત તથા વખતો ના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એક તરફવાળા) જોગ.....

તમો...
લખાવી લેનાર :–
(વેચાણ રાખનાર)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારલેખમાં " બીજી તફરવાળા અગર લખી લેનાર" એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તફરવાળા તથા બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજી તરફવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

જત.....

(૧) રજીસ્ટ્રેશન સબ રીજસ્ટ્રેશન મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ મહેસાણા સીમના સર્વે નં.૧૦૬૫ વાળી જમીન જેનુ માપ હે.આર.ચો.મી. ૦–૪૪–૦૦ ના આશરાની જમીન જે રહેણાંકના હેતુ ખેતીમાંથી બીનખેતી ઉપયોગી પરવાનગી મેળવી એન.એ. કરાવેલ છે. તે એન.એ. લેઆઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામની જમીન, માર્જીનની જમીન, પાર્કીંગ રોડની જમીન તથા કોમન પ્લોટોની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ બ્લોક નં.એ થી એફ એમ ૬ ટાવર માં રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટોનુ બાંધકામ કરવા માટે મુકવમાં આવેલ છે જે આરૂષ હારમોની તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મિલકત બ્લોક નં.......... માં ....ફલોર નો ફલેટ નં............. વાળી મિલકત જે આકાશી પાતાળી હકકો સિવાયની આવેલી છે.

(૨) ઉપરોકત સર્વે નં.૧૦૬૫ વાળી જમીન જે રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર પટેલ વિસાભાઈ જેઠાભાઈ ના ખાતે ચાલતી હતી જેની નોંધ નં.૧૦૫૫૪ તા.૨૯–૪–૧૯૭૮ ના રોજ પડેલ હતી.

(૩) ત્યાર બાદ સદર હું મિલકત પટેલ વિસાભાઈ જેઠાભાઈ એ સદર હુ જમીન કોમૅશીયલ એન.એ. કરાવવા માટે જીલ્લા પંચાયત કચેરી મહેસાણા એ અરજી કરતા જીલ્લા પંચાયત મહેસાણા તેમની કોમૅશીયલ એન.એ. મંજુર કરી તેનો હુકમ નં.જી.પ./મહેસુલ/એ/એલએન.એ. /વશી/૨૫૨૭ /૩૦/૨૦૦૧ તા.૭–૧૧–૨૦૦૧ થી હુકમ કરેલ હતો જેની નોંધ ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૪૩૨૨ તા.૨૮–૩–૨૦૦૨ થી પડેલ હતી.

(૪) ત્યાર બાદ સદરહું મિલકત પટેલ વિસાભાઈ જેઠાભાઈએ દવે હેમંત હરીભાઈ અને બારોટ અશોકભાઈ વિજયસિંહ (જેનો ૮૦ % હીસ્સો) તથા મણીભાઈ પુંજીરામ પટેલ (જેનો ૨૦ % હીસ્સો) વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૦૧ તા.૨૩–૨–૨૦૧૨ થી વેચાણ આપેલ છે. જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે પડેલ છે.

(૫) ત્યાર બાદ સદરહું મિલકત દવે હેમંત હરીભાઈ અને બારોટ અશોકભાઈ વિજયસિંહ જેનો હિસ્સો ૮૦ % હતો તેમાંથી તેઓએ ૨૫ % હીસ્સો રબારી શ્યામભાઈ સરતાનભાઈ તથા ૧૦ % હીસ્સો રબારી કાન્તાબેન શ્યામભાઈ ને વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૦૨૮૦ તા.૧૭–૧૧–૨૦૧૬ થી આપેલ છે. જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે પડેલ છે.

(૬) ત્યાર બાદ સદરહું મિલકત દવે હેમંત હરીભાઈ અને બારોટ અશોકભાઈ વિજયસિંહ જેનો હીસ્સો ૪૫ % તથા મણીભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ જેનો હીસ્સો ૨૦ % તથા રબારી શ્યામભાઈ સરતાનભાઈ જેનો હીસ્સો ૨૫ % તથા રબારી કાન્તાબેન શ્યામભાઈ જેનો હીસ્સો ૧૦ % છે તેઓએ આ મિલકત સંયુકત રીતે **એચ.કે.ઈન્ફ્રાકોન એ નામથી મહેસાણામાં ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા પટેલ મુકુંદભાઈ અંબાલાલ તથા પટેલ મુંજાલ મુકુંદભાઈ તથા પટેલ મહેન્દ્રભાઈ શિવરામભાઈ તથા પટેલ પ્રવિણભાઈ મફતલાલ તથા પટેલ ધિરાજભાઈ પરસોત્તમભાઈ તથા પટેલ હીતેશકુમાર કાન્તીલાલ તથા પટેલ અમિતકુમાર કાન્તીલાલ ને વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૭૩૨ તા.૭–૩–૨૦૨૦ થી વેચાણ આપેલ છે.**

(૭) ત્યાર બાદ તેઓએ આ મિલકત જે કોમૅશીયલ હેતુ માટે એન.એ થયેલ હતી તે રહેણાક હેતુ માટે રીવાઈઝડ એન.એ. કરાવવા માટે કલેકટર મહેસાણા ને અરજી કરતા કલેકટર મહેસાણાએ રીવાઈઝડ એન.એ.મંજુર કરેલ જેનો **હુકમ નં. એલ.એન.ડી/એન.એ.પી/ રીવાઈઝડ/ એસ.આર./ ૧૦/૧૯–૨૦ તા.૦૩–૧૦–૨૦૧૮** થી એન.એ. હુકમ કરેલ છે. તે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શા મુજબ બાંધકામની જમીન, માર્જીનની જમીન , પાર્કીંગ રોડની જમીન તથા કોમન પ્લોટ ની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ બ્લોક એ થી એફ એમ કુલ ૬ ટાવર માં રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટોનુ બાંધકામ કરવા માટેની ખુલ્લી જમીનોન આકાશી પાતાળી હકક સાથેની આવેલી છે.

(૮) ત્યાર બાદ સદરહું જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના જે ***આરૂષ હારમોની*** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મિલકત બ્લોક.......... માં .... ફલોર ના ફલેટ નં........... વાળી મિલકત ચો.મી............ ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ તથા ચો.મી............. બાલ્કીન તથા વોશ એરીયાના માપ વાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર મિલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણના વણવહેચાયેલ ચો.મી.......... ના હકક સહિતની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના સદર હું મિલકત એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૯) આ જમીન મોજે ગામ મહેસાણા સીમના **રે.સર્વે નં.૧૦૬૫** વાળી જમીન જેનુ માપ હે.આર.ચો.મી. ૦–૪૪–૦૦ આશરાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેનો પ્લાન મહેસાણા શહેરી વિકાસ સત્તા ધ્વારા તેમના **તા.૨૩–૯–૨૦૨૦ રજાચીઠી નં. એચડીએ/૨૮/૦૭/૨૦૨૦/૧૪૬૬૬૭૬/ ૦૧/૦૦૦૮૧૫** થી મંજુર કરવામાં આવેલ એ રીતે સદર હું સમગ્ર જમીન બિનખેતી અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ અને સદર સ્કીમમાં મંજરુ થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધારારૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહીતની લખી આપનારે નકકી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુકત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૧૦) રજીસ્ટ્રેશન સબ રીસ્ટ્રેશન મહેસાણા સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ના ગામ મહેસાણા સીમના **સર્વે નં.૧૦૬૫** વાળી જમીન જેનુ માપ ૪૪૦૦ ચો.મી ના આશરાની જમીન રહેણાંકાના હેતુ ખેતીમાંથી બીનખેતી ઉપયોગી પરવાનગી મેળવી એન.એ. કરાવેલ છે તે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામની જમીન, માર્જીનની જમીન, પાર્કીગ, રોડની જમીન તથા કોમન પ્લોટોની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ **બ્લોક 'એ' થી 'એફ'** એમ ૬ ટાવર માં રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટોનુ બાંધકમ કરવા માટે મુકવામાં આવેલ યોજના જે આરૂષ હારમોની ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ મિલકત બ્લોક નં......... ના ....ફલોર ના ભાગે આવેલ ફલેટ નં............... વાળી મિલકત જે આકાશી પાતાળી હકકો સિવાયની આવેલી છે.

(૧૧) સદર ***આરૂષ હારમોની*** ના નામથી ઓળખાતી યોજના ની જમીન તથા ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શા મુજબની મિલકત એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને કબજા , ભોગવટની આવેલી છે. જે સરકારી અર્ધસરકારી દફતરે રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે એક તફરવાળા નામ ઉપર ચાલે છે. તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકત જેનુ સંપુર્ણપણ આ નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવમાં આવેલ છે અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખત કરારમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૧૨) એક તરફવાળાએ સદરહું યોજના તેમજ તેમા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ રીતે માહીતગાર કરેલ છે. અને તેમાંથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર થઈ ને બીજી તરફવાળાએ સદર હું મિલકત એક તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા વિચારણા એક તફરવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે અવાર–નવાર કરવામાં અવોલ છે અને તે ચર્ચા વિચારણા એતે સદરહું મિલકત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળ પાસેથી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૧૩) એક તફરવાળા ધ્વારા સદર હું યોજનાના અંગે કન્સ્ટ્રકશન પ્રોજેકટ લોન .... મહેસાણામાંથી મળેલ છે. તે સિવાય કોઈ પણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત ઉપર એક તફરવાળાએ ઉપરોકત બેન્ક સિવાય કોઈ પણ જાતની લોન લઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી કે મોર્ગેજ કરેલ નથી સદરહું મિલકત માં એક તરફવાળા સિવાય બીજી કોઈ નો કોઈપણ પ્રકારનો

લાગ ભાગ હકક હીસ્સો નથી આમ સદરહું મીલકતર ના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખખા, કલીયર અને માર્કેટેકબલ છે. અને સદરહું મિલકત એક તફરવાળા ને વેચાણ, સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક એ અધિકાર છે તે હકક, અધિકારની રૂઈએ સદરહું મિલકત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આજ રોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન રહીને આ વેચાણ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

<u>શરતો અને સમજુતીઓ</u>

(૧) આ વેચાણ બાનાખત કરારની મુદતમાં આજ રોજ થી તા................. સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ છે. અને કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે.

(૨) સદરહું મિલકત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજાર ભાવ મુજબ ઉચ્ચક રૂા..................... અંકે રૂપિયા.................... .... પુરામા વેચાણ આવપાનુ કકી કરેલ છે. અને તે કિમતે સદરહું મિલકત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનુ કબુલ રાખેલ છે.

૨.૧ સદરહું મિલકત ની ઉપરોક પેરામાં જણાવેલ ઉચ્ચક કિંમત માં સદરહું મિલકત ના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહું મિલકત ના વરાડે આવતી વણવહેચાયેલ હિસ્સાની જમીનની કિંમત તથા પાર્કીંગ રોડ અને કોમન પ્લોટમાં આવેલ તમામ સુવિધાઓની કંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨.૨ સદરહું મિલકત ના બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી કુલ વેચાણ અવેજની કિમતના ૧૦ % જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મજુબ લીધેલ છે.

તારીખ	રૂપિયા	ચેક નંબર	બેન્કનું નામ

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા એક તરફવાળએ બીજી તરફવાળા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે લીધેલ છે. જે રકમ મળ્યાનુ એક તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે. અને તેની આથી પાકી પહોચ છે અને જે રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળને સદરહું મિલકત ના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે. અને સદરહું મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે.

રૂા............./– અંકે રૂપિયા...................... પુરા (કુલ કિમત ના ૩૦ % થી વધુ ની) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

રૂા............./– અંકે રૂપિયા....................... પુરા (કુલ કિમત ના ૪૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયા આવેલ છે. તે ફલેટ અથવા પાંચનુ પ્લી થ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

રૂા............/– અંકે રૂપિયા....................... પુરા (કુલ કિમત ના ૭૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયા આવેલ છે તે ફલેટ અથવા પાંચનુ પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબ નુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

રૂા............/– અંકે રૂપિયા....................... પુરા (કુલ કિમત ના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારીવારણા કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

રૂા............/– અંકે રૂપિયા....................... પુરા (કુલ કિમત ના ૮૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ ની લીફટ દિવાલ લાંબી, સેનીટરી ફીટીંગ નુ કામ પુર્ણ થયેલથી ચુકવવામાં આવશે.

રૂા............/– અંકે રૂપિયા....................... પુરા (કુલ કિમત ના ૮૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયા આવેલ છે. તે ફલેટ અથવા પાંખનુ બહારનુ પ્લંમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રૂફુગ સાથેની ટેરેસીસનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

રૂા............/– અંકે રૂપિયા....................... પુરા (કુલ કિમત ના ૯૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયા આવેલછે. તે ફલેટ અથવા પાંખનુ લીફટ, પાણીના પંપ, વિજળી જોડાણો, વિજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવામા આવશે.

રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવામાં આવશે.

(૩) સદરહું મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને મહેસાણા વિસ્તાર વિકાસ સતા અંમડળ, જી.એસ.ટી., એસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે સરકાર શ્રીમાં ભરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તેમજ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા તમામ પ્રકારના કરવેરા ટેક્ષો ઈત્યાદી તમામ રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૪) સદરહું જમીન તથા સદરહું મિલકત તથા સદરહું યોજનાના નીચે દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ/કાગળો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી તેની જરૂરી ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ કાયદાના નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસેથી કરા કરાવી લીધેલ છે.

૪.૧ સદરહું જમીનમાં ૭/૧૨, ૮–અ ની નકલ

૪.૨ ગામ નમુના નં.૬ ની નકલ

૪.૩ બીનખેતીના હુકમની નકલ

૪.૪ એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના કરારની નકલ

૪.૫ બાંધકામ કરવા અંગેનો પ્લાન તથા રાજાચીઠી

૪.૬ સદરહુ જમીનના ટાઈલ્સ સર્ટીફીકેટ વી થ રીપોર્ટ ની નકલ

એ રીતેના ઉપર દર્શાવેલ તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળો ની ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ કરી–કરાવી દીધેલ છે. આમ સદર જમીન/સદર મિલકત/સદર યોજનના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને તે બીજી તરફવાળએ માન્ય રાખેલ છે. આમ બીજી તરફવાળાને સદર જમીન/સદર મિલકત/સદર યોજનાના રાઈટ, ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.

(૫) સદરહું મિલકત ઉપર બીજી તરફવાળા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એક તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે. અને એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એક તફરવાળાએ બીજી તરફવાળાને જરૂરી સાથ–સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

(૬) આ કબજા સિવાય નો વેચાણ બાનાખત કરાર અન્વયે સદરહું મિકલતનો રહેણાંકીય ઉપયોગ સિવાય બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતનો અન્ય કોઈપણ રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર હતા નથી છે નહી કે રહેશે નહી તેથી આથી બીજી તફરવાળા પાકી ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે. અને ભવિષ્યમાં ફલેટોના નંબરોના જોઈ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરારો ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાના નથી.

(૭) એક તરફવાળા/લખી આપનાર ધ્વારા સદર આરૂષ હારમોની ના નામથી ઓળખતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તેમા વાપરાવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ ઈત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ બ્રોસર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. જેથી બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનારને સદરયોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે પરંતુ તેવા બ્રોસરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના અધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાળા/એકતરફવાળા કરવા લખી આપનાર હકકદાર છે અને રહેશે.તેવા ફેરબદલ અંગે ની બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર એ કયારે કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી અને જો તેવી કોઈ પણ તકરારો લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળાધ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે આ સદર યોજના બ્રોસરમાં ફલેટ ને ડેકોરેટ કરવા જે ફર્નિચર, ફીચર્સ તથા ફીટીંગ દર્શાવવામાં આવે છે તે ફકત ફકત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામ વાળી મિલકતમા સરળતાથી ફર્નિચર, ફીચર્સ તથા ફીટીંગ કામ કરી કરાવી શકે તે હેતુ સારૂ જ બ્રોસરમાં દર્શાવેલ આવેલ છે જેથી બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર આ બ્રોસર માં દર્શાવેલ ફર્નિચર, ફીચર્સ તથા ફીટીંગ બાબતે કયારેય કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી. અને જો કરીએ કરાવીએ તો તેની આ કબજા સિવાયના આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદ બાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે. અને સદર યોજના બ્રોસરમાં રોડ–રસ્તા, કોમન પ્લાન્ટ ગાર્ડનમાં જે લાઈટ ડેકોરેશન ખુરશી તેમજ અન્ય ડેવલોપીગ કામો દર્શાવેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કયારેય પણ કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરીએ કરાવીએ તો તે આ કબજા સિવાય વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ ગણાશે.

(૮) આ કબજા સિવાય વેચાણ બાનાખતના કરાર અનવયે સદરહું મિલકત બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે નીચે અનેક્ષર–એ મા દર્શાવ્યા મુજબનુ સ્પેસીફીકેશન મુજબનો એકતરફવાળાએ તા................ સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરી તેજ તારીખ સુધીમાં તેનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળા ને સોપવાનો છે અને રહેશે. પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં જેવા કે બાંધકામ ના માલ સામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો , હડતાલ, દેવી કત્યો, ધરતીકંપ, અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસીમાં ફેરફાર ના તથા લોકડાઉન ના કારણે તેવુ બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો પરસ્પરની સમજુતી આ કબજા સિવાય વેચાણ બાનાખત ના કરારનો મુદતમાં વધારો કરી શકાશે.

<u>અનેક્ષર–એ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ સ્પેસીફીકેશન મુજબ</u>

૮.૧ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વીથ બ્રીક મેસનરી પાર્ટીશન વોલ

૮.૨ ઈન્ટરનલ ફીનીસ માલા પ્લાસ્ટર એક કોટ વ્હાઈટ પટી સાથે અને બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ ટીપણી પ્લાસ્ટર અને બે કોટ ગુડ કવોલીટી પેઈન્ટ

૮.૩ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ (આર્કીટેકની ડીઝાઈન/સુચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૪ કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીન્ક, વોલ ગ્લેઈજ ટાઈલ અપટુ લીટલ લેવલ, કોટા સ્ટોન ફલોરીંગ ઈન વોસ એરીયા(આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સુચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૫ ડીઝાનર વોલ ગ્લેઈઝ ટાઈલ ડેડો અપ ટુ લીટલ લેવલ એન્ડ ફલોરીંગ ઈન ટોઈટલ (આર્કીટેકની ડીઝાઈન/સુચના પસંદગી મુજબ)

૮.૬ સી.પી.ફીટીગ્સ, સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, યુ.પી.વી.સી./સી.પી.વી.સી./પાઈપ ફીટીગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સુચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૭ ડોકીરીટીવ વુડન મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલસ ડોર એન્ડ વીથ ગુડ કવોલીટી ફીટીગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સુચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૮ સીગીલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ વીથ રીકવાયર્ડ ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટસ(આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સુચના /પસંદગી મુજબ)

૮.૯ ચાઈના મોઝેઈક ઓન ટેરેશ

(૯) સદરહું યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહું યોજનાના નીતિ નિયમોની અંગેની તમામ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. તે તમામ નીતિ નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનાર નીતિનિયમો બીજી તરફવાળાને હરહંમેશ કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તાછે અને રહેશે. અને આ તમામ નીતિનિયમો તથા શરતો અને યોજના અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાના નીતિ નિયમોએ બીજી તરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે.

(૧૦) એક તરફવાળા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખત ના કરારની મુદતમાં સદરહું યોજનના પૂર્ણ ન કરી શહે અને સદરહું મિલકત નો બીજી તરફવાળને કબજો સોપી ન શકે તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા ને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપે ત્યા સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપેલ રકમ મુજબ વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. વતા ૨ % બેન્ક રેટ મુજબ એક તરફવાળાએ બીજી તફરવાળાને વ્યાજી રકમ ચુકવી આપવાની છે. અને રેહેશે. પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાની અછત, સરકારી નીતિ–નિયમોમાં ફેરફાર કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પૂર્ણનહી થઈ શકે તો એકતરફવાળા એવુ બાંધકામ કરવા પૂર્ણ કરવા સારૂ યોગ્ય સમય વધારાની રજુઆત કરવાની હકકદાર છે અને રહેશે અને તે સમય બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

(૧૧) બીજી તફરવાળા આ કબજા સિવાયના બાનાખત કરારની શરત નં.૨.૨ માં જણાવ્યા મુજબ એક તફરવાળાને નિયમ સમયમાં વેચાણ અવેજની રકમો ન ચુકવી આપે તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસથી વિલંબના પ્રત્યેક માસે લેણી નીકળતી રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. વતા ૨% બેન્ક રેટ મુજબ વ્યાજી રકમ વસુલવાને હકકદાર છે અને રહેશે. અને જો તેવી લેણી નીકળી વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચુકવવમાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ ગણાશે અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી **રેરા એકટ ૨૦૧૬** ની જોગવાઈઓ અન્વયે કાર્યવાહીઓ કરીને કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખત

નો કરાર રદબાતલ યાને કેન્સલ કરાવવા અંગે કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારના રદ્દીકરણનો લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા સરકારી અર્ધસરકારી માં જમા કરાવેલ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. ઈત્યાદી તમામ રકમો બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. અને ત્યાર બાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાના હકકો બીજી તરફવાળને રહેશે. નહી તે અંગે બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા કોઈ પણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપસ્થિત કરવા હકકદાર રહેશે. નહી અને સદરહું મિલકત એકતફરવાળા અનય કોઈ પણ ત્રાહિત વ્યકિત, શખસ, સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે અને ત` અંગે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહી.

(૧૨) સદરહું સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાત્રીક સાધનો જેવા કે બોર, મોટર પંપ તથા ઈલેકટ્રકસીટીના કેબલ તથા અન્ય કેબલ તથા લાઈટ ફીટીગ્સ ઈત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળએ સારી કવોલીટીના નાખવાના છે. અને રહેશે. આવા કોઈ પણ યંત્રને/સાધનો કે ફીટીગ્સને થતુ નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસમાત તે અમો એકતરફવાળા ધ્વારા કરવામા આવતુ નકશાન કે અકસમાત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સાથે કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી જે અંગે બીજી તરફવાળા એક તફરવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે વધુમાં આવા તમામ યંત્ર, યાત્રિક સાધનો, ફીટીગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાન જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૧૩) બીજી તફરવાળા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ મીલકતમાં જોઈ કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલેકે સ્કીમના સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું અગલ સ્પેસીફીકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ મિલકત ના સ્પેસીફીકેટશન થી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમથતી હોય તે રકમ ચુકવણી તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતફરવાળાને આ બાનાખતના કરાર ની મુદતમાં ચુકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચુકવણી તમો મુદત માં ચુકવી આપવાની છે. અને જોઈ કોઈ સંજોગોમાં આવી ચુકવણી તમો બીજી તફરવાળા ઉપરોકત મુદતમા ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફાવાળા સરદહું મિકલતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશં નહી અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચુકવણી બાદજ કરી આપીશું વાળી જો તમો બીજી તરફવાળા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નકકી થયેલ સમયમર્યાદામાં ન ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખત નો કરાર આપો આપ રદબાતલ થયેલ ગણવાનો છે.

(૧૪) આથી બીજી તફરવાળા એક તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે....

૧૪.૧ તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ ફલેટનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચેઅને જયાજયા જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહું યોજના સંકુલ અને પોતાના ફલેટ ના આગળની વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે. તેમજ સદરહું મિલકતમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલતશીવલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવા કોઈ ચીજવસ્તુઓ નો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહી.

૧૪.૨ વધુમાં બજી તફરવાળાના ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયા પાણીની ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી

લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાદારી તમો બીજી તફરવાળાની છે આમ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ ફલેટનુ ભવિષ્યમાં સપૂર્ણ પણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ બીજી તરફવાળએ કરવાનુ છે. અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈપણ રીતે તમો બીજી તરફવાળની કોઈ પણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનુ નકુશાન સદર યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવબદારી તમો બીજી તરફવાની છે. અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ બીજી તરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/ કરાવડાવી લેવાનુ રહેશે.

૧૪.૩. વધુમાં બીજી તફરવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વીમા કંપની ધ્વારા જરૂરી વીમો સ્વખર્ચે ફરજીયાત ઉપરાવી લેવાનો રહેશે.

૧૪.૪ વધુમાં બીજી તફરવાળએ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ મિલકત માં સદરહું સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુમા રહેતા લોકોને ન્યસન્સ કે એનોયનસ થાય તેવી કોઈ પ્રવતિ તમો બીજી તફરવાળાએ કરવાની રહેશે નહી.

૧૪.૫ સદરહું યોજનામાં આવેલ મિલકતોના તમામ સભાસદો તેમના વાહનો તેમના મિલકતોમાં પાર્કીંગની જગ્યા નિયત કરવામાં આવેલ હોય તે જગ્યામાં જ બીજી તફરવાળાએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. અને રહેશે. અને ફલેટોમાં પાર્કીંગની જગ્યામાં બીજી તફરવાળાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ–પાકુ કે પતરાના શેડવાળુ કે પાર્કીંગ અંગેનો શેડો બનાવીને સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીઅને જો તેમ છતા તેવુ કોઈપણ કાર્ય બીજી તરફવાળા ધ્વારા કરવામાં આવશે તો તે દુર કવરાને એક તરફવાળા અગર તો એક તરફવાળા ધ્વારા નિયમ કરવામાં આવેલ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટી હકકદાર રહેશે.

૧૪.૬ વધુમાં સદરહું યોજના અંગે બીજી તરફવાળા ધ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈનટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ ઈતયાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકો ચુકવવાની છે અને આવા ખર્ચની રકમ ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી બીજી તરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

(૧૫) એક તરફવાળા સદરહું મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજી તફરવાળાના નામનો જ લખી આપશે અને બીજી તફરવાળા કોઈ પણ સંજોગોમાં પોતાના નામમા એક તરફવાળાની સંમતી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહી.

(૧૬) સદરહું ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિકલતના બાંધકામમા સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ–સામાનની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સંબેધ કે બુકીગ એગ્રીમેન્ટ ની સમજુતી મુજબ એક તરફવાના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી બીજી તરફવાળા ધ્વારા પઝેશન આપેથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એક તરફવાળાની ફરજ બનશે કે ૩૦ દિવસના અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય તેવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ સદરહું મિલકતમાં બીજી તફરવાળા પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મૂળભૂત માળખામા/બાંધકામમાં કે ફીટીગ્સમાં કોઈ પણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કીને બિલ્ડીંગ ફીટીગ્સ કે સ્ટેબીલટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે એક તરફવાળને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહી અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૧૭) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર માં જણાવેલ કોઈ પણ શરતોનુ જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે. આ ડ્રાફટ **ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને**

૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન છે અને રહેશે.

૧૭.૧ આ એગ્રીમેન્ટ કરયા પછી પ્રમોટર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો કરશે નહી અને જો પ્રમોટર દ્રવારા કરવામાં આવે અથવા કોઈપણ કાયદા અન્વયે બોજો નોંધવામાં આવે તો બીજી તફરવાળાના હકકોને અસર કરશે નહી.

(૧૮) **ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)એકટ–૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)** જનરલ કાયદા અનવયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન કાયદામાં જોઈ કોઈ સુધારા–વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાની જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારા–વધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવુ તથા સમજવુ અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવ ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારનો તકરાર કે વાદ–વિવાદ સિવાય તે મુજબ નો સુધારો કરીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૧૯) ભવિષ્યમાં આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતનો કરારના પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મનભેદ અગર મતભેદ ઉપસ્થિતિ થાય તો તેનો નિકાલ આ કરારના બને પક્ષકારોએ સાથે મળી સમજી, વિચારીને દુર કરવાના છે અને રહેશે. તેમજ સમાધાન ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં ધી **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬** ની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા ઓથોરીટી જે કાંઈ નિર્ણય કરે તે આ કરારના બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તફરવાળા અને એક તફરવાળાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળને રજી.પો.એડી તથા ઈ–મેઈલ થી અથવા અંદર સીર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગ થી ઉપરોકત મથાળે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેઓની યોગ્ય બજાવણી થયેલી ગણાશે.

(૨૧) સદરહું મિલકત ના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળને માસિક મેઈટેનન્સ ચાર્જીસ, બીજી તફરવાળાની સુચના મુજબ ના વધારાના કામકાજ કે આંતરીક સુધારા અંગેનો ખર્ચેની રકમ, ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી ધ્વારા ચુકવવામા આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨૨) આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહું મિલકત પરત્વે બીજી તરફવાળાને મળતા હકકો બીજી તફરવાળા એકતરફવાળા ની લેખિત સંમીત સિવાય અનય ોકઈ ને કોઈ પણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હકકદારી નથી તેમ છતા જો બીજી તરફવાળા તેવુ કોઈ વર્તન કરશે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને એક તરફવાળા સદરહું મિલકત અન્ય કોઈને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાના કોઈ વાંધો તકરાર ચાલશે નહી.

(૨૩) સદરહું મિલકત ના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જે કોઈ કાયદા અન્વયે કોઈ મંજુરીઓ પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજી તરફવાળએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે. આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારથી તમામ શરતોનુ પાલન કરીને એકતફરવાળાએ સદરહું મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ જયારે બીજી તફરવાળા સદરહું મિકલતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે ત્યાર બાદ જ બીજી તરફવાળના

નામનો કરી આપવાનો છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહું મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોપવાનો છે. અને રહેશે.

૨૩.૧ પ્રમોટર આથી જાહેર કે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ૭૩૬૮.૦૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટર, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૪૫૫.૦૦ ચો.મી. સદર જમીનના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટ માંથી પ્રોજેકટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૮૨૩.૦૦ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનો સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલની ઉપરોકત જોગવાઈ ધ્વારા અમોલખી આપનારે જેટલી એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રોજકટનો પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે તે મંજુર પ્લાન અન્વયેના એપાર્ટમેન્ટ માટે આ બાનાખત થયાનુ દર્શાવવા માટે આ જોગવાઈ છે બાંધકામ થયેથી બાંધકામ કમ્પલીટેશન સર્ટીફીકેટ મુજબ કોઈ સુધારે કાર્પેટ એરીયામાં હશે તો તે ૩ % સુધીમાં ગણી શકાશે અને મિલકતની કિમંત તે મુજબ ગણામે આમ કોઈ રકમમાં રીફંડ આપવાનં થાય તો પ્રમોટરે તે રકમ ૪૫ દિવસમાં MCLR+ ૨% ના વ્યાજના નીયત દરે પરત કરશે જો પ્રમોટેરે આ સંદર્ભમાં વધારાની રકમ લેવાની થાય તો તે આપનારા માઈલસ્પેનમાં જણાવશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટ ના ૨/૩ તમો લખાવી લેનારની મંજુરી અનવયે પ્રોજેકટ નો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા આ યોજના માટે રેરા રજીસ્ટેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનં પ્રમાણપત્ર (બીયુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસાસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટી બની રહે છે.

(૨૪) સદરહું ***આરૂષ હારમોની*** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફલેટ ને વરાડે આવતી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે. તે બીજી તફરવાળા હોલ્ડરોને કોઈ પણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી કે તેની સ્થળ સ્થિતિમાં બીજી તરફવાળા ફલેટ ના માલીકોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનુ તમામ ખર્ચ જેવુ કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલફી, ઈતયાદી તમામ બીજી તરફવાળા એકલાએ ભોગવવાનુ છે.

સદરહું મિલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર જો ધી મહેસાણા અર્બન કો.ઓપ.બેન્ક લી. મહેસાણા માંથી હોન લોન કે તો આ કબજા સિવાયના બાનાખત કરારલેખથી આ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ સુધીનો પ્રોજેકટ હોમ લોન પરનુ વ્યાજ અમો લખી આપનાર યાને એક તફરવાળ કંપનીએ ભરવાની છે. એન રહેશે. આ મિકલકત નોરજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણલેખ તારીખ પછી લોનના હપ્તાની રકમ તથા લોનનુ વ્યાજ તમો લખાવી લેનારે નિયમિત ભરવાની છે અને રહેશે.

(૨૬) સદરહું મિલકત ના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા મહેસુલ, ઈલેકટ્રીક લાઈટબીલ કે અન્ય ટેક્ષ બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે.

(૨૭) સદરહું મિકલતને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ એક તફરવાળા ધ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેવી સર્વિસ સોસાયટી માં બીજી તફરવાળાએ ફરજીયાતપણ સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે. અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશ. તથા તેનો થયેલ ખર્ચ બીજી તરફવાળાઅ વરાડે પડતો ભોગવાનો રહેશે. વધુમાં સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા ભવિષ્યમાં માસીક કે વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ નકકી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૨૮) એક તરફવાળાએ **રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એનડ ડેવલોમેન્ટ એકટ –૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ –૧૭** મુજબ બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે. તેમજ સદરહું યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટ ઈત્યાદી તમામમા બીજી તફરવાળાનો વણવહેચાયેલ જેકાંઈ હીસ્સે પોષાય છે. તે વણવહેચાયેલ ભાગ હિસ્સાની જમીન તથા અનય કોઈમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તવોજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજી તફરવાળા/સદરહું યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે. અને રહેશ. અને તે અંગે જે કાઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભ્યો બીજી તરફવાળાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે. અને રહેશે.

(૨૯) સદરહું સ્કીમ/યોજના અન્વયે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ જી.ઈ.બી.મહેસાણા શહેરી વિકાસ સતા મંડળ કે અનય કોઈ પણ વિભાગમાંથી મળેલી મંજરીઓની શરતોનુ આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે..

(૩૦) સદરહું મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં એપાર્ટમેન્ટ ની બહારની દિવાલો સર્વિસ સ્ટાફ તથા બાલ્કની અને ખુલ્લા ટેરેશનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા બાદ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર એરીયા પરંતુ તેમા એપાર્ટમેન્ટની અંદરની દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે.

(૩૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયે નો નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અનય કાયદાઓ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવેલ તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારનો અમલ સમયે લાગુ પડતી તી તેમજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૩૨) સદર યોજનાની નોંધણી બાબતનુ સર્ટીફીકેટ **ગુજરાત રીયલ અસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ગાંધીનગર** એ તા.................... નારોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર................ .... થી આપેલ છે. અને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર **રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકટ –૨૦૧૬** ના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન કરવામાં આવેલ છે. જેની શરતોનુ પાલન આ કરારના બન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે કરવાનુ છે. અને રહેશે.

(૩૩) **એચ.કે.ઈન્ફ્રાકોન એ નામથી મહેસાણામાં ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો**એ ભેગા મળી સદરહું યોજનામા આવેલ ફલેટોના કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતનો કરારો તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરવા અંગેની સતા અને અધિકારી પેઢીના ભાગીદાર હિતેષકુમાર કાન્તીલાલ પટેલ ને આપવામાં આવેલ છે. અને તેવી મળેલ સતા અને અધિકારની રૂઈએ આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **એચ.કે.ઈન્ફ્રાકોન એ નામથી ચાલતી**

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર પટેલ હિતેષકુમાર કાન્તીલાલ એ તેમના સહી મતા કરેલ છે.

પરીશીષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના મોજે ગામ મહેસાણા તા.જી. મહેસાણાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૬૫ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૪૦૦ ચો.મી. આશરાની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના પૈકી આરૂષ હારમોની નાનામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ મિલકત બ્લોક નં........... માં ....ફલોર ના ભાગે આવેલ ફલેટ નં............... વાળી મિલકત ચો.મી............. ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ તથા ચો.મી. .... બાલ્કની તથા વોશ એરીયાના માપ વાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર મિલકત તથા બાંધકામ પ્રમાણના વણવહેચાયેલ ચો.મી.............. ના હકક સાહીતીમલકત

આરૂષ હારમોની ના ખુંટ વર્ણ

ઉતરે:–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

આ બાનાખત વાળી મિલકત નુ ખુટ વર્ણન

ઉતરે:–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

એ રીતેના નંબરો માપ તથા ખૂંટ ચાર વચલી મિલકત

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળાયાને અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈનો કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનાર ભાગીદરી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વાખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમાને કબુલ મંજુર અને બંધન કર્તા છે. અને રહેશે.

તા.
મહેસાણા

લખી આપનાર એકતફરવાળાની સહી
એચ.કે.ઈન્ફ્રાકોન એ નામથી મહેસાણામાં
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા

સાક્ષી

....

લખી લેનારની સહી ....