# કબ્જા વગરના બાનાખતનો કરાર

**RERA DRAFT**

**ELEVEN**
**THE ORACLE**

ડ્રાફ્ટ

## કબ્જા વગરના બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ગામ : પાલડીની સીમમાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૩ અન્વયેના ફા.પ્લોટ નં.૯૪૭/૨ ની કુલ ૧૩૨૬.૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક વપરાશ માટેની બીનખેતીની જમીન પૈકી રોડ કપાતની ૮૪.૯૪ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં નેટ ૧૨૪૧.૦૬ ચો.મી. જમીનમાં ''ઇલેવન ધી ઓરેકલ'' (ELEVEN THE ORACLE)ની યોજના અન્વયે ધંધાકીય વપરાશ માટે દુકાનો તથા ઓફિસોના અલગ અલગ યુનિટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી ............. માળે આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.......... વાળી .......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા એટલે કે ......... ચો.મી. સુપર બીલ્ટ અપ એરીયાના બાંધકામવાળી સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વણવહેચાયેલા .......... ચો. મી. હિસ્સા સહિતની તે પરત્વેના રસ્તાના તેમજ અન્ય મળવાપાત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સા સહિતની સમગ્ર મીલકતના વેચાણ અંગેનો કબ્જા વગરના બાનાખતનો કરાર

**લખીઆપનારા** : **અન્તોરા સોલ્યુસન્સ એલએલપી**
**એકતરફવાળા**

(ANTORA SOLUTIONS LLP) (PAN : ABOFA 7031 N)
એ નામની લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ–૨૦૦૯ ની જોગવાઇ અન્વયે આઈ.ડી. નં. AA08923 થી નોંધાયેલ મર્યાદિત જવાબદારી વાળી ભાગીદારી પેઢી
ઠેકાણું : ૨૦૭, દેવઆર્ક કોમર્સીયલ કોમ્પલેક્ષ, ઇસ્કોન ક્રોસ રોડ, એસ.જી. હાઇવે, સેટેલાઇટ, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦
વતી, થકી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અને ભાગીદાર
...................................... (PAN : ...........................)
ઉ.આ.: ...... વરસ, ધંધો : વેપાર, જાતે : હિન્દુ
રહેવાસીઃ ..........................................................
....................................................અમદાવાદ ના

જેમને હવે પછી આ કબ્જા વગરના બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને/અગર ''લખીઆપનારા''અને/અગર ''એકતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને જેમાં અમો લખીઆપનારા ''અન્તોરા સોલ્યુસન્સ–એલએલપી'' નો તથા અમો લખીઆપનારા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદાર કે ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, કુલમુખત્યારો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**લખાવીલેનારા** : .................................. (PAN : .......................)
**બીજીતરફવાળા**

ઉ.આ.: ..... વરસ, ધંધોઃ ........., જાતે તથા ધર્મે : ........
રહેવાસી : ................................................ ........
................................................................. ના

જેમને હવે પછી આ કબ્જા વગરના બાનાખતના કરારમાં ‘‘તમો’’ અને/અગર ‘‘લખાવીલેનારા’’ અને/અગર ‘‘બીજીતરફવાળા’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને જેમાં તમો લખાવીલેનારાનો તથા તમો લખાવીલેનારાના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, કુલમુખત્યારો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ગામ : પાલડીની સીમમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ અન્વયેના ફા. પ્લોટ નં.૯૪૭/૨ ની કુલ ૧૩૨૬.00 ચો.મી. બહુહેતુક વપરાશ માટેની બીનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનારા ભાગીદારી પેઢીની માલીકી, કબ્જા, ભોગવટાની આવેલી છે જે પૈકી રોડ કપાતની ૮૪.૯૪ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં નેટ **૧૨૪૧.0૬ ચો.મી.** જમીન જેનું સંપૂર્ણ અને વિગતવાર વર્ણન આ બાનાખતના કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં ભાગ–૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે અને નીચે પરિશિષ્ટમાં ભાગ–૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ જમીનને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ જમીન’’ અને/અથવા ‘‘મજકૂર જમીન’’ એ રીતે ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે. મજકૂર ફા.પ્લોટ નં.૯૪૭/૨ ની સમગ્ર જમીન અમો લખીઆપનારા પેઢીએ સદરહુ જમીનના મુળ માલીકો પાસેથી તા.૧૬–0૩–૨0૨૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે અને જે બાબતના વેચાણનો દસ્તાવેજ તેજ તારીખના રોજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ–૪ (પાલડી), અમદાવાદની કચેરીમાં નોંધણી ક્રમાંક નં.૪૧૯0/૨0૧૩ થી નોંધાવવામાં આવેલ છે અને સદરહુ વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં તા.૨૯–0૩–૨0૨૩ ના રોજ નોંધ ક્રમાંક નં.૧૮૩૬0 થી કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ તા.૧૬–0૫–૨0૨૩ ના રોજ ‘‘પ્રમાણિત’’ કરવામાં આવેલ છે અને આમ નીચે પરિશિષ્ટમાં ભાગ–૧ માં વિગતે વર્ણવવામાં આવેલ મજકૂર જમીન અમો લખીઆપનારા પેઢીની માલીકી, કબ્જા, ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતી હેતુફેરની પરવાનગી મેળવવા સારૂ અમો લખીઆપનાર તરફથી ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫(અ) ની જોગવાઈ અન્વયે કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ અને જે સંદર્ભમાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાઓએ તેઓના તા.૦૪–૦૮–૨૦૨૩ ના રોજના હુકમ અન્વયે સદરહુ જમીનનો બહુહેતુક વપરાશ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા કાયદેસર પરવાનગી આપેલ છે અને સદરહુ હુકમની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં તા.૦૪–૦૮–૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ ક્રમાંક નં.૧૮૪૮૦ થી કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ તા.૨૧–૦૮–૨૦૨૩ ના રોજ ''પ્રમાણિત'' કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર ધંધાકીય વપરાશ માટે શોરૂમ–દુકાનો તથા ઓફિસના યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ અને તે સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને જે બાબતે અ.મ્યુ. કો. તરફથી તા. ૧૨–૦૯–૨૦૨૩ ના રોજ રજા ચિઠ્ઠી નં.04951/130723/A7714/RO/M1 થી પ્લાન મંજુર કરી સદરહુ જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર શો–રૂમ–દુકાનો તથા પહેલા માળથી સાતમાં માળ સુધી ઓફિસોનું બાંધકામ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે અને જે અન્વયે અમો લખીઆપનારા પેઢી તરફથી સદરહુ જમીનમાં શો–રૂમ /દુકાનો તથા ઓફિસોના બાંધકામની યોજના અન્વયે બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે ''ઇલેવન ધી ઓરેકલ'' (ELEVEN THE ORACLE) ના નામથી ઓળખાય છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ સ્કીમ'' અગર ''સદરહુ યોજના'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૩. વધુમાં, અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ ''ઇલેવન ધી ઓરેકલ'' (ELEVEN THE ORACLE) એ નામે ઓળખાય છે તે યોજના અન્વયેના બાંધકામવાળી મીલકતમાં .......... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં. .........., .............. ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) એટલે કે ............. ચો.મી. (બિલ્ટ–અપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ............ ચો.મી. ના જમીનના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મીલકત તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ

અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મીલકત તથા સદરહુ સ્કીમમાં સહિયારી સગવડતાઓ અને સહવપરાશની ચીજ–વસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હક્કો સહિતના બાંધકામ વાળી મીલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ મીલકત’’ અને/અથવા સદરહુ શો–રૂમ–દુકાન/ઓફિસ’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તમો લખાવીલેનારા ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે, જે અંગે અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત તમો લખાવીલેનારને વેચાણ આપવા માટે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે, જે સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ અને વિગતવાર વર્ણન આ બાનાખતના કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટના ભાગ–૨ માં દર્શાવેલ છે અને પરિશિષ્ટના ભાગ–૨ માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફિસને આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ મીલકત’’ અને/અથવા ‘‘મજકૂર મીલકત’’ એ રીતે ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે.

૪. વધુમાં, સદરહુ સ્કીમનું પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ એટલે કે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ (RERA) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના નીતિ–નિયમો મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ ................................................................ અમો લખીઆપનારાએ મેળવેલ છે.

૫. વધુમાં, ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર તમામ યુનિટોનું એલોટમેન્ટ/વેચાણ કરવા તથા તે અંગે તમો લખાવીલેનારની તરફેણમાં કરવા પડતા કરારો, બાનાખતો, દસ્તાવેજો વિગેરે કરી તે અંગેની વેચાણ કિંમત સ્વીકારવા સંપૂર્ણપણે અમો લખીઆપનારા હક્કદાર છીએ.

૬. વધુમાં, તમો લખાવીલેનારે સદરહુ સ્કીમ અંગેના તથા સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગેના બાંધકામના નકશાઓ, ડિઝાઈન વિગેરે જે અમો લખી આપનારના આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ હોય તથા જે દસ્તાવેજો, આધાર પુરાવાઓ RERA ની જોગવાઈઓ તથા તે અંગેના નીતિ–નિયમો મુજબ જરૂરી હોય તે તમામ સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે.

૭.	વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે સદરહુ જમીન તથા તેના ઉપર બાંધવામાં આવનાર/ આવેલ સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો લખી આપનારના વકીલ/સોલીસીટર દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, સદરહુ જમીનના ગામ નમૂના નંબર ૭ તથા ૧૨, ગામ નમૂના નંબર ૬ (હક્કપત્રક) ની ફેરફાર નોંધો, ગામ નમૂના નંબર ૮–અ વિગેરે જેવા અન્ય તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે.

૮.	વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે સદરહુ સ્કીમ અંગેના તથા સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગેની બાંધકામની પરવાનગી (રજાચિઠ્ઠી) જે તા. ....–૦૯–૨૦૨૩ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નંબર ................................................ થી ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે તે તથા તે અંગેના નક્શાઓ, ડિઝાઈન વિગેરે જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે તે તમામ સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે.

૯.	વધુમાં, આમ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ રજાચિઠ્ઠીઓ, પરવાનગીઓ વિગેરે જે તમો લખાવી લેનારે આજ દિન સુધી મેળવેલ/પ્રાપ્ત કરેલ હોય તે ઉપરાંત સદરહુ સ્કીમ અંગેની વખતો વખત મેળવવાપાત્ર થતી હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ, સર્ટી ફીકેટો વિગેરે સરકારી/અર્ધ–સરકારી કચેરીઓમાંથી મેળવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે.

૧૦.	વધુમાં, સદરહુ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા ........... ચો.મી. થાય છે જે અંગે આ બાનાખતના કરારમાં કાર્પેટ એરીયાના અર્થઘટન માટે સદરહુ ફ્લેટના માત્ર ચોખ્ખા વપરાશપાત્ર તળીયાના વિસ્તાર (Net Usable Floor Area) ની ગણતરી કરવામાં આવેલ છે, જેમાં સદરહુ ફ્લેટની આંતરીક વિભાજક દિવાલ (Internal Partition Wall) નો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ બહારની વિભાજક દિવાલો (External Partition Wall), છજુ (Balcony) તથા અન્ય વિસ્તારોનો સમાવેશ થતો નથી.

૧૧.	વધુમાં, ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ રજુઆતો, બાંહેધરીઓ તથા ખાત્રીઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોને આધિન તથા હાલના તથા

વખતો વખતના કાયદા–કાનૂન તેમજ નીતિ–નિયમોને આધિન આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતોને આધિન કરવામાં આવેલ છે.

૧૨. વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે અગાઉ સદરહુ મીલકતના બુકીંગ પેટે અમો લખીઆપનારને નીચે દર્શાવ્યા પ્રમાણેની કુલ અવેજ પૈકી રૂા. ...................../– (અંકે રૂપિયા .................................................... પુરા) ની રકમ ચુકવેલ છે, જે ચુકતે મળ્યાની પહોંચ અમો લખી આપનાર આથી સ્વીકારીએ છે અને તેવી બુકીંગ પેટેની રકમ સદરહુ મીલકતની કુલ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં મજરે ગણવાની છે.

૧૩. વધુમાં સદરહુ RERA ની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈઓને આધિન તથા નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ ની જોગવાઈઓને આધિન સદરહુ મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે તથા તેની નોંધણી મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ–૪ (પાલડી), અમદાવાદની કચેરીમાં કરાવવામાં આવશે તેથી હવે આ કરાર સાખ પૂરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે :–

૧/એ. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ગામ : પાલડીની સીમમાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૩ અન્વયેના ફા.પ્લોટ નં.૯૪૭/૨ ની કુલ ૧૩૨૬.00 ચો.મી. બહુહેતુક વપરાશ માટેની બીનખેતીની જમીન પૈકી રોડ કપાતની ૮૪.૯૪ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં નેટ ૧૨૪૧.0૬ ચો. મી. જમીનમાં ‘‘ઈલેવન ધી ઓરેકલ’’ ની યોજના અન્વયે ધંધાકીય વપરાશ માટે દુકાનો તથા ઓફિસોના અલગ અલગ યુનિટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી ............. માળે આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.......... વાળી .......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા એટલે કે ......... ચો.મી. સુપર બીલ્ટ અપ એરીયાના બાંધકામવાળી સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વણવહેચાયેલા .......... ચો.મી. હિસ્સા સહિતની

મીલકત તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મીલકત તમો લખાવીલેનાર અમો લખીઆપનાર પાસેથી રૂા. ............................./– (અંકે રૂપિયા .................................... પુરા) ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો અને અમો લખીઆપનારા તે મુજબની કિંમતે મજકૂર મીલકત તમો લખાવીલેનારને વેચવા/એલોટ કરવા સંમત થયેલ છીએ.

૧/બી. ઉપર જણાવેલ પેરા (એ) માં જણાવવામાં આવેલી દુકાન / ઓફિસની કુલ એકંદર કિંમત રૂા. ..................../– (અંકે રૂપિયા............... ............પુરા) છે.

૧/સી. સદરહુ જમીનના આ બાનાખત સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ૧૦ ટકાની રકમ અગર તમો લખાવી લેનાર પાસે આવેલ સગવડ મુજબ બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે એટલે કે રૂા....................../– (અંકે રૂપિયા................................. પુરા) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

સી/૧. કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ બાનાખતના કરારની રૂઈએ બાનાખત કરાર બાદ ચુકવવાની રહેશે.

સી/૨. કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહું બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ આવે ત્યારે ચુકવી આપવાનું રહેશે.

સી/૩. કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને મીલકત જે માળે આવેલ હોય તેનો સ્લેબ ભરાય ત્યારે

ચુકવવામાં આવશે

સી/૪. કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બ્લોકનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર થાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૫. કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બ્લોકનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

સી/૬. કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બ્લોકનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય– નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

સી/૭. બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મીલકતનો કબ્જો તમો લખાવીલેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧/ડી. ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચુકવેલા અથવા ચૂકવવા પાત્ર બનતા મૂલ્યવર્ધિત કર, ''GST'' અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર અમો લખી આપનારે ચુકવવાનો છે, જે અમો લખી આપનાર નક્કી કરીએ તે મુજબ તમો લખાવી લેનાર અલગ રીતે ચુકવવાનો રહેશે.

૧/ઈ. કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહીં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર વિકાસ ખર્ચ (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ) માં વધારો થવાને

કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. અમો લખી આપનાર આથી ખાતરી આપીએ છીએ અને સંમત થઈએ છીએ કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે અમો લખી આપનાર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/ વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચૂકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧/એફ. સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ અમો લખીઆપનાર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવા જોઈશે નહીં. અમો લખી આપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલા વધુ નાણાં, તમો લખાવી લેનારે આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી +૨ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, અમો લખી આપનાર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના માઈલસ્ટોન મુજબ, તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ,ચોરસમીટર

દીઠ દરે કરવાની રહેશે.

૧/જી) તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનારને, અમો લખી આપનાર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, તમો લખાવી લેનારના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતા લેણાં સામે, તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ સદરહુ (હેડ) હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/ વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને તમો લખાવી લેનાર તેણે કરેલ ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં અમો લખી આપનાર સામે કોઈ વાંધો લેશે નહીં અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરશે નહીં તેવી ચોક્કસપણે ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨.૧ અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર બન્ને માટે સમય મહત્વનો છે. સદરહુ સ્કીમના પુરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate/ Building Use Permission) અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર (Completion Certificate) અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી મજકૂર મીલકત તમો લખાવીલેનારને સોંપવા તથા મજિયારા વિસ્તારો સોસાયટીને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું અમો લખી આપનારે પાલન કરવાનું રહેશે. એ જ રીતે, તમો લખાવી લેનારે, તેમણે ચૂકવવા પાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહીં પેરા– ૧(સી) માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનું આયોજન), બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

3. અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખે, સદરહુ જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (FSI) માત્ર **૩૫૮૦.૨૦ ચો.મી.** છે અને અમો લખીઆપનારે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા

વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહન FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ FSI ૩૫૭૯.૮૬ ચો.મી. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત સદરહુ સ્કીમનાને લાગુ પડે છે, જે FSI વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત સદરહુ સ્કીમમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર ૦૦.૦૦ ચો.મી. FSI નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને તેને આધારે તમો લખાવીલેનાર ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છે તેમજ તા. ૨૩/૦૫/૨૦૧૯ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના પરીપત્ર નંબર–ગુજરેરા/પરિપત્ર/૧૫/૨૦૧૯ અન્વયે સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીને આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું તમો લખાવી લેનારે કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ અમો લખીઆપનાર સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા માટેના અને તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનારને (જેઓ આ સદરહુ સ્કીમનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી) કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR + ૨% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે. તમો લખાવી લેનાર તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ અમો લખી આપનારની લેણી નીકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને જ્યારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR +૨% ના દરે વ્યાજ સાથે અમો લખી આપનારને ચુકવવા સંમત થાય

છે.

૪. ૨ આ કરાર હેઠળ તમો લખાવીલેનાર પાસેથી લેણી નીકળતી અને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચૂકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરા– ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના અમો લખીઆપનારના હક્કને બાધક બન્યા વિના (without prejudice), અને તમો લખાવીલેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસૂર કરો તો, અમો લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા હક્કદાર બનીશું (તમો લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચૂકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં તમો લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ અમો લખી આપનારે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે તમો લખાવી લેનારે પૂરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને/ અગર તમો લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી તમો લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, તમો લખાવી લેનાર નોટિસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટિસનો સમય પુરો થયા બાદ અમો લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત અને/અગર રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ્દ કરવામાં આવ્યેથી અમો લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના અને/અગર રદ્દીકરણના ૩૦ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ ‘‘લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ’’ અથવા અમો લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર

થતી કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) તમો લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી અમો લખી આપનારને ચુકવેલા મીલકતની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકતમાં અમો લખીઆપનારે અમારા વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરિંગ અને સેનિટરી ફિટીંગ્સ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફ્ટસ જેવી સુવિધાઓ અથવા ‘‘પ્રાઈસ રેન્જ’ આ સાથેના અનુસૂચિ– ડી માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬. અમો લખી આપનાર, તમો લખાવીલેનારને સદરહુ મીલકતનો કબજો તા.૩૧–૧૦–૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. અમો લખીઆપનાર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં તમો લખાવીલેનારને મીલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, તમો લખાવીલેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવીલેનારને, તેઓ સદરહુ મીલકત માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ અમો લખી આપનારે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પેરા–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ કરવામાં નીચેનાં કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકતની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ

(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/ અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭.૧. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

અમો લખી આપનાર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate / Building Use Permission) મેળવે અને તમો લખાવીલેનાર કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, અમો લખી આપનાર સદરહુ કરાર અન્વયે તમો લખાવી લેનારને લેખિત નોટિસ આપીને, નોટિસની તારીખથી ૩ માસની અંદર મીલકતનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદનુસાર તે તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપશે. અમો લખી આપનાર તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પૂરું કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમો લખાવી લેનારને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપીએ છીએ અને તેમ કરવા સંમત થઇએ છીએ. તમો લખાવી લેનાર, યથાપ્રસંગ અમો લખી આપનાર અથવા સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થઇએ છીએ. અમો લખી આપનાર, સદરહુ સ્કીમનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate / Building Use Permission) મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર તમો લખાવીલેનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭. ૨. તમો લખાવીલેનાર તરફથી સદરહુ મીલકત વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર તમો લખાવીલેનાર સદરહુ મીલકતનો કબજો લઈ શકશો.

૭.૩. તમો લખાવીલેનાર સદરહુ મીલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાવ તો, અમો લખી આપનાર તરફથી પેરા– ૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવીલેનાર, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકશાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાંહેધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને અમો લખી આપનાર પાસેથી

સદરહુ મીલકતનો કબજો લઈ શકશો અને અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકતનો કબ્જો તમો લખાવીલેનારને સોંપી આપીશું. કોઈ કારણસર તમો લખાવી લેનાર, પેરા– ૭.૧ માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ (Maintenance ) ખર્ચ ચૂકવવાને પાત્ર બનશો.

૭.૪. તમો લખાવીલેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર તમો લખાવી લેનાર સદરહુ મીલકતમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો અમો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી અમારા ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ જેના માટે અમો લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો લખી આપનાર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનીશું નહીં.

૮. તમો લખાવીલેનાર સદરહુ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક હેતું માટે જ કરી શકશો અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે તથા તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે પરંતુ સદરહુ મીલકતમાં ફર્નિચર– ફિક્ચરર્સ સમયે કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઇ ફેરફાર કરો અને તેને કારણે મીલકતને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો

લખાવી લેનારની અંગત ગણાશે. અમો લખી આપનારે તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ ગુણવત્તાવાળું વાપરેલ છે પરંતુ તમો લખાવી લેનાર તેવો તમામ ગુણવત્તાવાળા મટીરીયલનો દુરઉપયોગ કરો અને હલકા પ્રકારના લિક્વીડો વાપરો કે વસ્તુઓનો ઉપયોગ કરો અને તેને કારણે મટીરીયલને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૯. એલોટી સદરહુ મીલકતના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપની રચશે, જે અમો લખી આપનાર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ/લિમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. તમો લખાવી લેનારની નોંધ અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લિમીટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સૂચિત મંડળી/મંડળ/લિમીટેડ કંપનીના પેટા–નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, અમો લખી આપનાર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખથી ૭ દિવસની અંદર અમો લખી આપનારને પરત કરશે, જેથી અમો લખી આપનાર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકીશું. મુસદ્ધારૂપ પેટા–નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોની વખતોવખત સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનાર તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવાનો રહેશે નહીં.

૯.૧. અમો લખી આપનાર તમો લખાવીલેનારને એ મતલબની લેખિત નોટીસ આપે કે મીલકત વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો લખાવીલેનાર સદરહુ જમીન અને સદરહુ મીલકતના

સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે, સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો અથવા આવો અન્ય વેરો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ – કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને સદરહુ જમીન અને બિલ્ડીંગના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચૂકવશે. વધુમાં, તમો લખાવી લેનાર સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી તમો લખાવી લેનારનો આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ખર્ચ પેટે અમો લખી આપનારે નક્કી કરેલ રકમનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહીં, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ અમો લખી આપનાર પાસે જ રહેશે.

૧૦. સદરહુ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, તમો લખાવી લેનારે ચૂકવવાની રકમ ઉપરાંત, તમો લખાવીલેનારે સદરહુ મીલકતનો હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલાં અમો લખી આપનારને, અમો લખી આપનાર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. તમો લખાવીલેનાર, અમો લખી આપનારને સદર મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સંબંધે તેમજ

તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા–નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને પટાની તબદીલી અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના અમો લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયિક ફી સહિત તમામ કાનૂની ખર્ચ, ચાર્જીસ અને કિંમત માટે અમો લખી આપનારે નક્કી કર્યા મુજબની રકમ ચૂકવીશું.

૧૨. ફલેટના માળખા અથવા બ્લોકના માલિકી ફેર/તબદીલી અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે, તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ઉક્ત ફલેટના માળખા/બ્લોકની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની દ્વારા ચૂકવવા પાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનો તમો લખાવી લેનારનો હિસ્સો ચૂકવીશું. સદરહુ જમીનના ઉક્ત એપેક્સ બોડીની તરફેણમાં અમો લખી આપનારે કરવાના માલિકી ફેર અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને, ઉક્ત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનો તમો લખાવી લેનારનો હિસ્સો ચૂકવશે.

૧૩. અમો લખી આપનારના નિવેદનો અને વોરંટીઓ.

અમો લખી આપનાર આથી તમો લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે :–

(૧) અમો લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, સદરહુ જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો ધરાવીએ છીએ અને તેઓ સદરહુ જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ

ધરાવીએ છીએ છે તેમજ આ સદરહુ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સદરહુ જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવીએ છીએ.

(૨) અમો લખી આપનાર, સદરહુ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(૩) સદરહુ જમીન અથવા સદરહુ સ્કીમના પર અન્ય કોઈ દબાણો નથી.

(૪) સદરહુ જમીન અથવા સદરહુ સ્કીમના પર કોઈ દાવા પડતર નથી.

(૫) સદરહુ સ્કીમના, સદરહુ જમીન અને સદરહુ મીલકત અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો/પરવાનગીઓ માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સદરહુ સ્કીમના, સદરહુ જમીન અને સદરહુ મીલકત હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્ધારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો/પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને અમો લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમના, સદરહુ જમીન, સદરહુ મીલકત અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) અમો લખી આપનાર સદરહુ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના તમો લખાવી લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(૭) અમો લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમના અને સદરહુ મીલકત સહિત, સદરહુ જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના તમો લખાવી લેનારના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) અમો લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતોએ અને વિગતે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મીલકત વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) સોસાયટીના સભ્યોને આ માળખું તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે અમો લખી આપનાર તેઓને આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીશું.

(૧૦) અમો લખી આપનારે ઉક્ત સદરહુ સ્કીમના અંગે ચૂકવવા પાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણાં, લેણાં, પ્રિમીયમ, નુકશાન અને/અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવ્યા છે અને ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદરહુ જમીન અને/અથવા સદરહુ સ્કીમના અંગે અમો લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા

અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા–કાનૂન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ અમો લખી આપનારને કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી (આ સંપત્તિના સંપાદન અથવા માંગણી અંગેની નોટિસ સહિત).

૧૪. સદરહુ મીલકત ફાળવવામાં આવેલ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો લખી આપનાર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરીએ છીએ.

(૧) તમો લખાવીલેનારને સદરહુ મીલકતનો કબ્જો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે સદરહુ મીલકતની જાળવણી તેઓના ખર્ચે કરશે અને સદરહુ મીલકત જેમાં આવ્યું છે તે કોમ્પલેક્ષમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા– નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા સદરહુ મીલકત જેમાં આવેલું છે તે કોમ્પલેક્ષમાં કે તે કોમ્પલેક્ષના તેમજ સદરહુ મીલકત કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા– વધારા કરાવશે નહીં.

(૨) તમો લખાવી લેનાર મીલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી મીલકત જેમાં આવેલું છે, તેના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે, તેના માળખા, ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે એ મીલકતના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના

હોય અને મીલકત જેમાં આવેલું છે એ મકાન અથવા મીલકતને તમો લખાવી લેનાર આવા કોઈ કસૂર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુક્શાન થશે તો, તમો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશો.

(૩) તમો લખાવીલેનાર સદરહુ મીલકતની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને સદરહુ મીલકતને અમો લખી આપનારે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું, તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને સદરહુ મીલકત જે કોમ્પલેક્ષમાં આવેલું છે તે કોમ્પલેક્ષ અથવા સદરહુ મીલકતમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા–નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. તમો લખાવીલેનાર ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશો.

(૪) તમો લખાવીલેનાર સદરહુ મીલકત અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં, તે કોઈપણ સમયે મીલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે તે સદરહુ મીલકત જેમાં આવેલું છે તે કોમ્પલેક્ષના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને સદરહુ મીલકત અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી સદરહુ મીલકત જે કોમ્પલેક્ષમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, અમો લખી આપનાર અને/ અથવા મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપનીની લેખિત પૂર્વમંજૂરી

વિના સદરહુ મીલકતમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પરદી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) તમો લખાવીલેનાર એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે, ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે મીલકતના કોઈ ભાગને લાગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(૬) તમો લખાવીલેનાર સદરહુ મીલકતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદરહુ જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મીલકત જેમાં આવેલું છે તે બ્લોકમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશો નહીં.

(૭) તમો લખાવીલેનાર અમો લખી આપનાર દ્ધારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, સદરહુ મીલકત જે કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ છે તે કોમ્પલેક્ષને આપવામાં આવેલા વિજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્ધારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો તેઓનો હિસ્સો ચૂકવશે તેમજ ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ સાથે જે કોઇ કરાર કરવામાં આવેલ તે કરાર તથા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ પેટે જે રકમ જમા કરાવેલ હોય તે રકમ તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

(૮) તમો લખાવીલેનાર, સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારને જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે, તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી–ખર્ચ, વીમા અને એવાં અન્ય લેણાંમાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચૂકવણી કરશે.

(૯) સદરહુ કરાર હેઠળ તમો લખાવીલેનારે અમો લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતાં તમામ લેણાં તમો લખાવીલેનારે અમો લખી આપનારને પૂરેપૂરાં ચૂકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મીલકતના કોઈ ભાગને તમો લખાવી લેનાર ભાડે, પટ્ટે–ભાડે આપશે નહીં, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૦) મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, સદરહુ કોમ્પલેક્ષ અને તેમાં આવેલા સદરહુ મીલકતની સલામતી અને નિભાવ (Maintenance) માટે તેમજ ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા– નિયમો–જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા–વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. તમો લખાવી લેનારે બ્લોકમાં આવેલા મીલકતના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/ લિમીટેડ કંપની/એપેક્સ બોડી/પેડરેશને નિયત કરેલી તમામ

શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને તમો લખાવીલેનાર આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચૂકવણી નિયમિત રીતે કરશો.

(૧૧) તમો લખાવીલેનાર, અમો લખી આપનાર અને અમારા સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા અમારા વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, સદરહુ મીલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે બ્લોકની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનાર અને અમારા સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા અમારા વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, સદરહુ જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તેની સ્થિતિ જોવા–તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

૧૫. અમો લખી આપનાર, તમો લખાવી લેનાર તરફથી અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. સદરહુ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત મીલકત અને બ્લોક અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો લખાવી લેનાર, તેમને સદરહુ મીલકત જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર

કોઈ હક્ક દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે અમો લખી આપનારની માલિકીની રહેશે.

૧૭. અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકત ગીરો મૂકીશું નહી કે કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં પરંતુ સદરહુ યોજના વિકાસ કરવા સારૂ સદરહુ મીલકતો ઉપર પ્રોજેક્ટ લોન મેળવી સદરહુ મીલકતો બેંકની તરફેણમાં લખી આપીશું અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સદરહુ મીલકત રીલીઝ કરી આપીશું.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :

અમો લખી આપનાર, તમો લખાવીલેનારને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ અમો લખી આપનાર કે તમો લખાવીલેનારના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર તમો લખાવીલેનાર સહી કરે અને તમામ અનુસૂચિઓ સાથે અને ચૂકવણીના આયોજન (પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનાર મોકલે અને બીજું, અમો લખી આપનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર કરારની નોંધણી માટે સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. અમો લખી આપનાર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનાર કરાર પર સહીઓ કરી અમો લખી આપનારને ન મોકલે અને અથવા અમો લખી આપનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, અમો લખી આપનાર આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે તમો લખાવી લેનારને નોટિસ મોકલશે અને તમો

લખાવી લેનાર, નોટિસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે તો તમો લખાવી લેનારની અરજી રદ્દ થયેલી ગણાશે અને તમો લખાવી લેનારે, એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમ સહિત, તમો લખાવી લેનારને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર.

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, સદરહુ મીલકત અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર :

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ સદરહુ સ્કીમના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, સદરહુ મીલકતના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણકે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે સદરહુ મીલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ્દ કરવા બાબત :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ

ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ધ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ધ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ સ્કીમમાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચૂકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી સદરહુ સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ તમામ મીલકતના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત મીલકતના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરીઓ/ખાતરીઓ :

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ) :

આ કરાર, અમો લખી આપનારના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત અમો લખી આપનાર દ્વારા અમો લખી આપનારની ઓફિસ ખાતે અથવા અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનાર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે અને તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. તમો લખાવી લેનાર અને/અથવા અમો લખી આપનાર આ કરારની નોંધણી, નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજૂ કરશે અને અમો લખી આપનાર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબૂલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ–મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના ઉપરોક્ત જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનારને

મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઝ :

સંયુક્ત એલોટીઝના કેસમાં, અમો લખી આપનારે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યોથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનું ખર્ચ તમો લખાવીલેનારે એકલાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ :

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, ધ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ધ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) (RERA) સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેમના તરફથી નિવેડો આવે નહી તો અમો લખી આપનાર કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર બનીશું.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પૂરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ અદાલત હકૂમત ધરાવશે.

**:: પરિશિષ્ટ ::**

**(ભાગ-૧)**

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ગામ **: પાલડી** ની સીમમાં **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩** અન્વયેના **ફા. પ્લોટ નં : ૯૪૭/૨** ની ૧૩૨૬.00 ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતીની જમીન પૈકી રોડ કપાતની ૮૪.૯૪ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં નેટ **૧૨૪૧.૦૬ ચો.મી.** જમીનમાંજેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ફા.પ્લોટ નં.૯૪૭/૧ વાળી મીલકત આવેલ છે

પશ્ચિમે : ફા.પ્લોટ નં. ૯૪૮ પૈકીની વુડલેન્ડ એપાર્ટમેન્ટવાળી મીલકતમાં જવાનો રસ્તો.

ઉત્તરે : ૮0 ફૂટ રોડ

દક્ષિણે : ફા.પ્લોટ નં.૯૪૭/૩ વાળી મીલકત આવેલ છે

**(ભાગ-૨)**

**(બાનાખતવાળી સદરહુ મીલકતનું વર્ણન)**

પરિશિષ્ટના ભાગ–૧ માં વિગતે વર્ણવેલ સદરહુ જમીન ઉપર ''ઇલેવન ધી ઓરેકલ'' (ELEVEN THE ORACLE) ની યોજના અન્વયે બાંધકામ કરવામાં આવેલ કોમર્સીટલ કોમ્પલેક્ષમાં .......... માળે આવેલ દુકાન /ઓફિસ / યુનિટ નં. ........... ની આશરે ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા એટલે કે ............ ચો.મી. બીલ્ટ અપ એરીયાના બાંધકામવાળી તે પરત્વેના સદરહુ જમીનમાં વણવહેચાયેલા ......... ચો. મી. ના હિસ્સા સહિતની સદરહુ યોજના અન્વયેની કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની સમગ્ર મીલકત કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતના નંબરો, માપ તથા ખુંટ ચાર વચ્ચેની દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ નં......... વાળી ''સદરહુ મીલકત'' તમામ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળાઓએ આપણી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ, હોશિયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા બંને તરફવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસોઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે સહી છે.

આજ તારીખ ......... માહે .......... સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે

અત્રે ....................................મત્તુ, અત્રે ....................................શાખ

**લખીઆપનારા-એકતરફવાળા :**

મેસર્સ અન્તોરા સોલ્યુશન્સ એલએલપી વતી,

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

(ભાગીદાર)

**લખાવીલેનારા-બીજીતરફવાળા :**

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