

એનેક્ષર “એ” (Annexure - A)

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

(જમીન માલિક) ::

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ : એફ/૧૦૧, રત્નરાજ રેસીડેન્સી, મુ.સરગાસાગ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. મુકુંદ અંબાલાલ પ્રજાપતિ, ઉં.આ.વ.૪૫, ધંધો - ખેતી/વેપાર, રહેવાસી - એફ/૧૦૧, રત્નરાજ રેસીડેન્સી, મુ.સરગાસાગ, તા.જી.ગાંધીનગરના,
૨. મહેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ, ઉં.આ.વ.૩૪, ધંધો - ખેતી/વેપાર, રહેવાસી - મુ. રાજપુરા, તા.માણસા, જી.ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

(એલોટી) ::

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

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે વાવોલની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની ૨૫૨૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર મળી કુલ ૩૭૧૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે “ANASYA GREENZ” તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સૌપ્રથમ રીમા તે અશોકભાઈ ચતુરભાઈ પટેલના દિકરી અને તત્વમ્ કનુભાઈ પટેલના પત્નીએ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની ૨૫૨૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટે જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૨૮/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/તક્કલ/બી.ખે./એસ.આર.૧૬/૧૬/૧૭. ૧૫૮૬૮ થી ૧૫૮૮૩/૨૦૧૭ થી મેળવી લીધેલ.

ત્યારબાદ રીમા તે અશોકભાઈ ચતુરભાઈ પટેલના દિકરી અને તત્વમ્ કનુભાઈ પટેલના પત્નીએ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૧/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./ ૨૦૧/૧૬/૧૭. ૩૨૦૮૫ થી ૩૨૧૦૮/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ.

ત્યારબાદ રીમા તે અશોકભાઈ ચતુરભાઈ પટેલના દિકરી અને તત્વમ્ કનુભાઈ પટેલના પત્નીએ સદરહુ (૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે જમીન તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની ૨૫૨૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટે જમીન એક્તરફવાળાને તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૮૨૫ તેમજ તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૦૭૧૪ થી અઘાટ વેચાણ આપેલ. ત્યારથી એક્તરફવાળા સદરહુ જમીનોના માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલા.

સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ તથા બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની બીનખેતીની જમીનો ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે બાંધકામ કરવા અંગેની વિક્રસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિક્રસ સત્તામંડળ (ગુડ) ની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં.. , તા.. થી મેળવી લીધેલ છે.

હવે, બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીનો ઉપર ગુડની વર્તમાન વિક્રસ પરવાનગી મુજબ ૧ બેઝમેન્ટ તથા બ્લોક નં.એ થી બી માં વાણિજ્યના ૬+૬ મળી કુલ ૧૨ દુકાનો તેમજ પાછળ હોલો પ્લીનથ પાર્કિંગ તથા બ્લોક નં.સી થી ડી માં હોલો પ્લીનથ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તેમજ રહેણાંકના યુનિટો બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એક્તરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં.

સદરહુ “ANASYA GREENZ” નામની ઈમારતનું હાલનું બાંધકામ એક્તરફવાળા દ્વારા ચાલુ છે અને એક્તરફવાળાએ સદરહુ ઈમારત માટે ફાયર સેફ્ટીના લાયસન્સ મેળવવાના બાકી છે. તેમજ સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી

(રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબર: થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેની નકલ એનેક્ષર “બી” (Annexure - B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી બ્લોક નં.. . . માં હોલો પ્લીનથ ઉપર . . . મજલે (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ . . . મજલે) ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . ચો.મીટર (કાર્પેટ એરિયા . . ચો.મી., બાલ્કની એરિયા . . ચો.મી. તથા વોશ એરિયા . . ચો.મીટર મળી કુલ . . ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે . . ચો.મીટર (ક્રેમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા ક્રેમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વાર્ગન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂ.. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂ.. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) એકતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એકતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એકતરફવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ “ANASYA GREENZ” નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ

રૂ.. /- અંકે રૂપિયા પુરા,
બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બેન્ક,
. શાખાના ચેક/ડી.ડી./પે-ઓર્ડર નં.. . . .
. . . . , તા.. . . . થી ચુકવી આપેલ છે.

કુલ રૂ.. /- અંકે રૂપિયા પુરા.

=====

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારા વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

-: શરતો :-

- (૧) બીજીતરફવાળા - ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે “ANASYA GREENZ” માં બ્લોક નં.. . . માં હોલો પ્લીનથ ઉપર મજલે (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ . . . મજલે) આવેલ ફ્લેટ નં.. . . કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . ચો.મી. છે તેની કિંમત રૂ.. /- છે

જેમાં સદરહુ સ્ક્રીમના કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા વાણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

- (૨) એક્તરફવાળા, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર ચો.મીટર છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.
- (૩) એક્તરફવાળા, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર ચો.મીટર છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.
- (૪) એક્તરફવાળાએ, બીજીતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકના આઠમા માળના ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ (બ્લોક નં. એ તથા બી માં મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. . . . ને સમાંતર . . . દિશા તરફની પેન્ટહાઉસ માટેની ખુલ્લી ટેરેસ તથા બ્લોક નં.. . માં . . . મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. . . ને સમાંતર . . . દિશા તરફની પેન્ટહાઉસ માટેની ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે માત્ર વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફવાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજીતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે.
- (૫) એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટ-૧ તથા બેઝમેન્ટ-૨ના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જે એક/બે એલોટેડ પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. વધુમાં સદરહુ કોમ્પલેક્સના બ્લોક નં.એ તથા બી બ્લોકની પાછળની સાઈડે આવેલ દુકાન/ઓફિસને સમાંતર આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત સદરહુ બ્લોકના દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ પાર્કિંગ માટેજ કરવાનો રહેશે તથા બ્લોક નં.સી તથા ડી ના બેઝમેન્ટ તથા હોલો પ્લીન્થમાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ કરવાનો રહેશે.
- (૫-એ) એલોટી (બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂ.. . . . /- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ રૂ.. . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.
 - (૧) બીજી ૩૦% રકમ એક્તરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ બે (૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.
 - (૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

- (૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સેનેટરી, ફ્રીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફ્રીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (પ-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્સ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્સ/ચાર્જ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્સોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જ્સ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરફવાળા — ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્સોનો સમાવેશ થાય છે.)
- (પ-સી) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જ્સમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જ્સમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એકતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.
- (પ-ડી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ પૂર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફવાળા

જો તેમ કરશે તો એક્તરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા વેચાણક્રિમંતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફવાળાએ બીજીરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

(૫-ઈ) એક્તરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી ક્રપેટ એરીયા કે જે બીજીરફવાળા-ખરીદનારને ફળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા ક્રપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો ક્રપેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં ક્રપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એક્તરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો ક્રપેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક્તરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે ક્રપેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ક્રપેટ એરીયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

૬.. એક્તરફવાળા આથી બીજીરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીરફવાળા એક્તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફવાળાને બીજીરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૭.. એક્તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તરીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેક્ટની ૩૭૧૦ ચો.મી. જમીન માટે છે અને એક્તરફવાળા દ્વારા એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર. વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યોથી કે જે એફ.એસ.આઈ. (જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર દ્વારા સદર ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૮.. એકતરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮ ટકા ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

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

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

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

૯.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બિલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જાણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા ઉચ્ક્રદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં (એઝમેન્ટ-૧ માં લાલ લીટીથી દર્શાવેલ કોમર્શિયલ દુકાનો/ઓફિસોને ફળવેલ પાર્કિંગ સિવાય) જ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાનો એકતરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો ઉચ્ક્ર-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળા ઈચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

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

૧૨.. **પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter) :-**

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

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

- (2) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.
- (3) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાણાવવામાં આવેલ છે.
- (4) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.
- (5) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.
- (6) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.
- (7) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કારમાં જાણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.
- (8) પ્રયોજકે બિનકારી સરકારી લ્હોણા, દરો, ચાર્જ્સ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુક્ષાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

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

- (૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.
- (૨) તેવી સામગ્રી નો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુક્ષાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુક્ષાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુક્ષાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુક્ષાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો

હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

- (૪) ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના ક્લરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (૫) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.
- (૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.
- (૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જ્સ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.
- (૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લોણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લોણું એક્સરફાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.
- (૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લોણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

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

૧૪.. એક્તરફવાળા સદરહુ સમગ્ર “ANASYA GREENZ” ના પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાણાકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેટ્ટી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજીરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાક વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક્તરફવાળાએ જે-તે ફ્લેટ અંગેનું “નો-ડ્યુ” સર્ટિફિકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેટ્ટી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. જોકે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એક્તરફવાળાએ બીજીરફવાળાને વેચાણ કર્યા બાદ એક્તરફવાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ જાતનો ગીરો-બોજો કરી શકશે નહીં.

૧૫.. પ્રમોટર (એક્તરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર), ફ્રીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલ્કતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફ્રીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્ક વાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૫.. સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)

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

૧૬.. સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

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

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી : એફ/૧૦૧, રત્નરાજ રેસીડેન્સી,
મુ.સરગાસાગ, તા.જી.ગાંધીનગર. ઈ- મેઈલ -

. , રહેવાસી -
. , ઈ-મેઈલ આઈ.ડી

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

૧૮.. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)

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

૨૦.. તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

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

૨૧.. કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

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

પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે
વાવોલની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે
જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ
પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની ૨૫૨૯
ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં
આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર મળી કુલ ૩૭૧૦ ચો.મી.
રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે
“ANASYA GREENZ” તરીકે ઓળખાય છે બ્લોક નં.. . . માં હોલો પ્લીનથ ઉપર
. . . મજલે (ગુડના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ . . . મજલે) ઉપર આવેલ ફ્લેટ
નં. . . કે જેના બાંધકામનું કોન્ટ્રાક્ટ આશરે . . . ચો.મીટર (કાર્પેટ એરિયા . .
. . ચો.મી., બાલ્કની એરિયા . . . ચો.મી. તથા વોશ એરિયા . . . ચો.મીટર

મળી કુલ ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે ચો.મીટર (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.

:: ખુંટ વાર્ણન ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B)

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ (Annexure-A)

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

એનેક્ષર- બી (Annexure-B)

ફ્લેટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. /૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ.

એક્તરફવાળા

સાક્ષીઓ

વેચાણ આપનાર

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી
પેટી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. _____
(મુકુંદ અંબાલાલ પ્રજાપતિ)

૧. _____

૨. _____
(મહેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ)

૨. _____

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી
પેટ્ટી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. મુકુંદ અંબાલાલ પ્રજાપતિ

૨. મહેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

.....

એનેક્ષર “એ” (Annexure - A)

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

(જમીન માલિક) ::

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ : એફ/૧૦૧, રત્નરાજ રેસીડેન્સી, મુ.સરગાસાગ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. મુકુંદ અંબાલાલ પ્રજાપતિ, ઉં.આ.વ.૪૫, ધંધો - ખેતી/વેપાર, રહેવાસી - એફ/૧૦૧, રત્નરાજ રેસીડેન્સી, મુ.સરગાસાગ, તા.જી.ગાંધીનગરના,
૨. મહેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ, ઉં.આ.વ.૩૪, ધંધો - ખેતી/વેપાર, રહેવાસી - મુ. રાજપુરા, તા.માણસા, જી.ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

(એલોટી) ::

. , ઉં.આ.વ.. ,
 ધંધો - , રહેવાસી - ના,
 (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખાવી લેનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે વાવોલની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની ૨૫૨૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર મળી કુલ ૩૭૧૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે “ANASYA GREENZ” તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સૌપ્રથમ રીમા તે અશોકભાઈ ચતુરભાઈ પટેલના દિકરી અને તત્વમ્ કનુભાઈ પટેલના પત્નીએ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની રપરહ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્ક્રીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટે જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૨૮/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/તક્કલ/બી.ખે./એસ.આર.૧૬/૧૬/૧૭. ૧૫૮૬૮ થી ૧૫૮૮૩/૨૦૧૭ થી મેળવી લીધેલ.

ત્યારબાદ રીમા તે અશોકભાઈ ચતુરભાઈ પટેલના દિકરી અને તત્વમ્ કનુભાઈ પટેલના પત્નીએ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્ક્રીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૧/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./ ૨૦૧/૧૬/૧૭. ૩૨૦૮૫ થી ૩૨૧૦૮/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ.

ત્યારબાદ રીમા તે અશોકભાઈ ચતુરભાઈ પટેલના દિકરી અને તત્વમ્ કનુભાઈ પટેલના પત્નીએ સદરહુ (૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્ક્રીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે જમીન તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની રપરહ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્ક્રીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટે જમીન એક્તરફવાળાને તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૮૨૫ તેમજ તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૦૭૧૪ થી અઘાટ વેચાણ આપેલ. ત્યારથી એક્તરફવાળા સદરહુ જમીનોના માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલા.

સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ તથા બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની બીનખેતીની જમીનો ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે બાંધકામ કરવા અંગેની વિક્રસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિક્રસ સત્તામંડળ (ગુડ્ર) ની ક્યેરીએથી તેમના પત્ર નં.. , તા.. થી મેળવી લીધેલ છે.

હવે, બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીનો ઉપર ગુડ્રની વર્તમાન વિક્રસ પરવાનગી મુજબ ૧ બેઝમેન્ટ તથા બ્લોક નં.એ થી બી માં વાણિજ્યના ૬+૬ મળી કુલ ૧૨ દુકાનો તેમજ પાછળ હોલો પ્લીનથ પાર્કિંગ તથા બ્લોક નં.સી થી ડી માં હોલો પ્લીનથ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તેમજ રહેણાંકના યુનિટો બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એક્તરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં.

સદરહુ “ANASYA GREENZ” નામની ઈમારતનું હાલનું બાંધકામ એક્તરફવાળા દ્વારા ચાલુ છે અને એક્તરફવાળાએ સદરહુ ઈમારત માટે ફાયર સેફ્ટીના લાયસન્સ મેળવવાના બાકી છે. તેમજ સદરહુ સ્ક્રીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી

(રિરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબર: થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેની નકલ એનેક્ષર “બી” (Annexure - B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક્તરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી બ્લોક નં.. . . . માં મજલે આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.. . . . કે જેનો બીલ્ડઅપ એરિયા ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા ચો.મીટર) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ચો.મી. (ક્રોમન એમેનીટીઝ તથા અન્ય ક્રોમન સવલતો સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વાર્ગન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને રૂા.. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

વધુમાં એક્તરફવાળાએ સદરહુ “ANASYA GREENZ” નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એક્તરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજૂરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

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

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

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

શરતો અને વિગતો

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

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

- (૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીનથનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સદર દુકાન/ઓફિસની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સેનેટરી, ફ્રીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર દુકાન/ઓફિસના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) ખરીદ કિંમતની ૮૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફ્રીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનિકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીનથ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ દુકાન/ઓફિસનો કબજો બીજીરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.
- ૨.. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્સ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્સ/ચાર્જ બીજીરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા અથવા જે તે ઓથોરિટી નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્સોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડ ચાર્જ્સ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્સોનો સમાવેશ થાય છે.)
- ૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જ્સમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જ્સમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.
- ૪.. જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એક્તરફવાળાએ પૂર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ

થાય તે વિલંબ માટે બીજીરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે _____% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વેચાણ કિંમતના% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

- ૫.. એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી ક્રપેટ એરીયા કે જે બીજીરફવાળા-ખરીદનારને ફળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા ક્રપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો ક્રપેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં ક્રપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો ક્રપેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે ક્રપેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ક્રપેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.
૬. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એકતરફવાળાને બીજીરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.
- ૭.. આ બાનાખતનો કરાર “કબજા વગરનો” છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજીરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.
- ૮.. બીજીરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત ઓફીસ, શોરૂમ, દુકાન, ગોડાઉન કોઈ ધંધો અથવા સરકારી નિયમોને આધિન ધંધો ચલાવવા માટે જ ઉપયોગ કરવાની રહેશે અને પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ અને ફળવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે. બીજીરફવાળાનો એકતરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળા ઈચ્છે તે દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરને વેચાણ આપવા સ્વતંત્ર રીતે હક્કદાર છે.
- ૯.. ભવિષ્યમાં બીજીરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એકતરફવાળા જ્યારે એસોસીએશનની રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશનમાં બીજીરફવાળાએ ફરજિયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. બીજીરફવાળાએ સદરહુ એસોસીએશન બનાવવા માટે સમયે સમયે અરજીઓ સહી

કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એક્ઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ હોય તે યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એક્તરફવાળાને તેઓ માંગે ત્યારથી ૭ દિવસમાં પુરા પાડવાના રહેશે. કે જેથી કરીને એક્તરફવાળા કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો બીજીરફવાળાએ આ બાબતે કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૧૦.. બીજીરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચરને નુક્ષાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ તેઓ સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

૧૧.. એક્તરફવાળા આથી બીજીરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીરફવાળા એક્તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફવાળાને બીજીરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૨.. સદરહુ સ્કીમનું નામ હંમેશા માટે “ANASYA GREENZ” રહેશે અને તે સદરહુ યોજનાના ઓફિસ માલિકો/દુકાન માલિકો ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં.

૧૩.. વધુમાં સદરહુ કોમ્પ્લેક્સમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફ્સુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજીરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો જે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક્તરફવાળા અથવા એસોશિએસન વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજીરફવાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી એક્તરફવાળા અથવા એસોશિએસનને ચુકવવાનો રહેશે. પરંતુ જો તેમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ ઘટે તો તે તક્તવતની રકમ બીજીરફવાળાએ એક્તરફવાળા અથવા એસોસીએશનને ચુકવી આપવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં બીજીરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશનની જ્યારે એક્તરફવાળા રચના કરશે તેમાં બીજીરફવાળાએ ફરજિયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૪.. જે તારીખે દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો

આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે વ્યાજબી સમયમાં એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જાણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા ઉક્કદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૫.. જે તારીખે દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન બિલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા એકતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જાણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા ઉક્કદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૬.. એકતરફવાળાએ દુકાન/ઓફિસનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત દુકાન/ઓફિસનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮ ટકા ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

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

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

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

૧૭.. એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકાના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

- ૧૮.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાના રહેશે. તેમજ જી.ઈ.બી., યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડ, જી.એસ.ટી તથા અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા દ્વારા જે કાંઈ ચાર્જ્સ વસુલ કરવામાં આવે તે બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતા એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.
- ૧૯.. વધુમાં એક્તરફવાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સ્પેશીફિકેશનમાં બીજીતરફવાળા એડવાન્સ પેમેન્ટ ચુકવી એક્તરફવાળાની મંજૂરીથી જરૂરી ફેરફાર કરાવી શકશે.
- ૨૦.. એક્તરફવાળા સદરહુ સમગ્ર “ANASYA GREENZ” ના પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજીતરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાક વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક્તરફવાળાએ જે-તે દુકાન/ઓફિસ અંગેનું “નો-ડ્યુ” સર્ટિફિકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે દુકાન/ઓફિસ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. જોકે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કર્યા બાદ એક્તરફવાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ જાતનો ગીરો-બોજો કરી શકશે નહીં.
- ૨૧.. પ્રમોટર (એક્તરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલ્કતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્ક વાળા ઉપયોગ કરશે.
- ૨૨.. સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)
- સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્સરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષય વસ્તુ સાથેની તમામ સમજૂતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.
- ૨૩.. સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)
- બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.
- ૨૪.. આ કરારની જોગવાઈઓ એક્તરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.
- ૨૫.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રમોટર (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી : એફ/૧૦૧, રત્નરાજ રેસીડેન્સી,
મુ.સરગાસાણ, તા.જી.ગાંધીનગર. ઈ- મેઈલ -

. , રહેવાસી -
. , ઈ-મેઈલ આઈ.ડી

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

૨૬.. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)

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

૨૭.. તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

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

૨૮.. કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

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

૨૯.. સમાંતરતા :- (Severability)

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

પરિશિષ્ટ

(આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

જાત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે વાવોલની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૦ ની ૩૨૩૭ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૯ ની ૨૦૮૭ ચો.મીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નં.૮૩૧ ની ૨૫૨૯ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતાં ફળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૮ ની ૧૬૨૩ ચો.મીટર મળી કુલ ૩૭૧૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે “ANASYA GREENZ” તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં.. . . . માં મળેલ આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.. . . . કે જેનો બીલ્ડઅપ એરિયા ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા ચો.મીટર) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ચો.મી. (કોમન એમેનીટીઝ તથા અન્ય કોમન સવલતો સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત

:: ખુંટ વર્ણન ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકરોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકરોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. /૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ.

એકતરફવાળા

સાક્ષીઓ

લખી આપનાર

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી

પેટ્ટી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. -----

(મુકુંદ અંબાલાલ પ્રજાપતિ)

૧. -----

૨. -----

(મહેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ)

૨. -----

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

મેસર્સ અનંતા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી
પેટ્ટી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. મુકુંદ અંબાલાલ પ્રજાપતિ

૨. મહેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

.....