<u>–:: બાનાખત ::–</u>

આ કરાર આજરોજ તારીખ .... સને બે હજાર ....ના રોજ **અક્ષર ઈન્ફ્રાટેક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો** (૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા, ઉ.વ.આ.૪૫, ધંધો : વેપાર, રહે. ફલેટ નંબર–એ/૩૦૧, મોનાર્ક રેસીડેન્સી–૧, રાયજીબાગ, જુનાગઢ, આઈ.ટી. પાન નં. ADNPR5522L, (૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર, ઉ.વ.આ. ૪૭, ધંધો : વેપાર, રહે. ૬૭, 'કલ્પવૃક્ષ' જીતેન્દ્રપાર્ક સોસાયટી, ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ. આઈ.ટી. પાન નં. ACYPP2189F, (૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા, ઉ.વ. આ. ૪૪, ધંધો : વેપાર, રહે. ૧૦૧, રાજમંથન એપાર્ટમેન્ટ, ઈન્દ્રપ્રસ્થ એપાર્ટમેન્ટ સામે, જાગનાથ મંદિર પાસે, જલારામ સોસાયટી, જુનાગઢ (૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા, ઉ.વ. ૫૮, ધંધો : વેપાર, રહે. કાશી વિશ્વનાથ સોસાયટીની બાજુમાં સુરજ ફન વલ્ડની સામે, કોલેજ રોડ, જુનાગઢ.

જેઓને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા – પ્રયોજક તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને ...., રહે. .... જેઓને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા–ફાળવણીથી મેળવનારા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, ની વચ્ચે કરવમાં આવે છે.

<u>મિલ્કતના ટાઈટલનીવિગતઃ–</u>

જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૩૦/૧/પૈકી–૨ એકર ૨–૩૨ ગુંઠાના હે. ૧–૧૩–૩૧ ચો.મી. ની જમીન કે જે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે અને તે બીનખેતી થયેલ જમીનનાં મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મી. ૧૦૯૨૩. ૮૧ (બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૫) આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના ટાઈટલની વિગત.

(૧) જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામની જમીન રેવન્યુ સરવે નંબર–૩૦/૧ તથા સરવે નંબર–૯૩/૧૧ ની જમીન અંગે કબ્જા હકક શ્રી કણબી શંભુ તથા શ્રી જીવા મનજીનો હોય તેઓના નામે મજમુ ખાતુ ઝાંઝરડા ગામે ચાલતુ હતુ તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડઝે હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૭ થી થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું બન્ને ભાઈઓ વચ્ચે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી થતા અને અંગે હીસ્સા મુજબ નોંધ પાડવા કબુલત આપતા નોંધ નંબર–૪૭૩,

તા.૨૯/૧૨/૭૬ થી નોંધ થયેલી છે અને તેમાં જણાવેલ વિગતે સરવે નંબર–૩૦/૧ પૈકી એકર ૧૦–૧૬ ગુંઠા તથા એકર ૦–૦૯ ગુંઠા મળી કુલ એકર ૧૦–૨૫ ગુંઠા ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન શ્રી કણબી શંભુ મનજીના ભાગે આવેલી.

(૨) ત્યારબાદ શ્રી કણબી શંભુ મનજી તારીખ. ૬/૩/૯૪ ના રોજ અવસાન પામતા તેમના વારસદારોએ સદરહું જમીનમાં વારસાઈ નોંધ પાડવા અરજી આપતા ગામ નમુના નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૦૯૯, તા.૨૯/૩/૯૪ થી વારસાઈ નોંધ થયેલી છે અને તે નોંધ મંજુર થયેલ છે. તેમાં જણાવેલ વિગતે શ્રી દુધીબેન શંભુભાઈ તથા લાખા શંભુભાઈ તથા નારણ શંભુભાઈ તથા સવીતાબેન શંભુભાઈ તથા વાલજીભાઈ શંભુભાઈ તથા ધીરજલાલ શંભુભાઈના નામો વારસદાર તરીકે જણાવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું વારસદારો વચ્ચે ભાઈઓ ભાગ વહેંચણી થતા અને સૌ–સૌના ભાગે આવેલ જમીનના કબ્જા મુજબ વહેંચણી કરી ભાઈઓ ભાગની નોંધ પાડવા ગ્રામ પંચાયતને અરજી આપતા નોંધ નંબર–૧૨૨૬, તા. ૭/૯/૯૫ થી નોંધ થયેલ છે અને તેમાં જણાવેલ સદરહું જમીન રેવન્યુ સરવે નંબર–૩૦/૧ પૈકી એકર ૩–૦૫ ગુંઠાની જમીન શ્રી વાલજીભાઈ શંભુભાઈ ધોરાજીયાના ભાગે આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૩૦/૧ પૈકી એકર ૩–૦૫ ગુંઠાની ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી વાલજીભાઈ શંભુભાઈ ધોરાજીયા પાસેથી અનુ.નં. ૨૧૨૩, તા. ૧૩/૪/૨૦૦૪ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી સુખદેવભાઈ ગોરધનભાઈ ધાડીયાએ ખરીદ કરેલ. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૨૩૭૩, તા.૧૪/૭/૨૦૦૪ થી થયેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર–૩૦/૧ પૈકી એકર ૩–૦૫ ગુંઠાના હે. ૧–૨૬–૪૭ ચો.મી. ની ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી સુખદેવભાઈ ગોરધનભાઈ ધાડીયા પાસેથી અનુ.નં. ૫૨૫૯, તા.૩૦/૮/૨૦૦૬ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી જીવાભાઈ ગોવાભાઈ સોલંકીએ ખરીદ કરેલ. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૩૧૨૪, તા. ૧૬/૧૧/૨૦૦૬ થી થયેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર–૩૦/૧ પૈકી એકર ૩–૦૫ ગુંઠાના હે. ૧–૨૬–૪૭ ચો.મી. ની ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી જીવાભાઈ ગોવાભાઈ સોલંકી પાસેથી અનુ.નં.૭૪૩, તા.૨૧/૧/૨૦૧૦ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી હિનાબેન ઉર્ફે હેતલબેન ડોટર ઓફ મનસુખલાલ જીમુડીયા તે વાઈફ ઓફ જીગ્નેશકુમાર પાબારી, શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ રમણીકલાલ હીન્ડોચા, શ્રી મનીષભાઈ રમણીકલાલ હીન્ડોચા, શ્રી ભાવેશભાઈ રમણીકલાલ હીન્ડોચા, શ્રી સંજયભાઈ

રમણીકલાલ હીન્ડોચાએ ખરીદ કરેલ. આ બાબતની નોંધ ગામ નુમના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૪૫૮૯, તા.૫/૨/૨૦૧૦ થી થયેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર–૩૦/૧ પૈકી એકર ૩–૦૫ ગુંઠાના હે. ૧–૨૬–૪૭ ચો.મી. અંગે મામલતદારશ્રી જુનાગઢના હુકમ નંબર જમીન/દુરસ્તી/ઝાંઝરડા/૨૯૮૬/૧૦, તા. ૨૭/૭/૨૦૧૦ થી તથા સુધારા હુકમ તા. ૨૧/૯/૨૦૧૦ થી આ સરવે નંબર–૩૦/૧ ની ખેતીની હેઠળની જમીન ક્ષેત્રફળ ૧–૨૬–૪૭ માંથી જમીન ક્ષેત્રફળ હેકટર ૦–૧૩–૨૬ કમી કરવાનું થતુ હોય જે નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૫૦૩૮, તા.૨૭/૯/૨૦૧૦ થી થયેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર–૩૦/૧/પૈકી–૨ ની ખેતીની જમીન તેના ઉપરોકત માલીકોએ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે પ્લાન તથા અરજી તૈયાર કરી કલેકટર કચેરી જુનાગઢમાં અરજ અહેવાલ કરતા ધોરણસરનો તુમાર ચાલી જતા કલેકટર કચેરી જુનાગઢના હુકમ નંબર–લેન્ડ/૧/સી./એન.એ./રજી.નં.૪૪/૨૦૧૦–૧૧, તા. ૨૮/૨/૨૦૧૧ થી રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ છે. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૫૨૯૬, તા.૧૭/૩/૨૦૧૧ થી થયેલ છે.

(૮) ત્યારબાદ ઉપરોકત રીતે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન પુનઃ ખેતીના હેતુ માટે ફેરવવા માટે કલેકટર કચેરી જુનાગઢમાં અરજ અહેવાલ કરતા ધોરણસરનો તુમાર ચાલી જતા કલેકટર કચેરી જુનાગઢના હુકમ નંબર–લેન્ડ/૧/સી./પુનઃખેતી/૩૮૧૯/૨૦૧૩, તા. ૨૫/૯/૨૦૧૩ થી ફરીથી ખેતીના હેતુ માટે ફેરવી આપવામાં આવેલ. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૬૫૦૫, તા.૭/૧૦/૨૦૧૩ થી થયેલ છે.

(૯) ત્યારબાદ સદરહુ રેવન્યુ સરવે નંબર–૩૦/૧/પૈકી–૨ એકર ૨–૩૨ ગુંઠાના હે. ૧–૧૩–૨૧ ચો.મી. ની જમીન તેના માલીકો શ્રી હિનાબેન ઉર્ફે હેતલબેન ડોટર ઓફ મનસુખલાલ જીમુડીયા તે વાઈફ ઓફ જીગ્નેશકુમાર પાબારી વિગેરે પાસેથી અનુ.નં. ૫૭૨, તા.૭/૨/૨૦૧૪ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર તથા શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયાએ ખરીદ કરેલ. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૬૬૫૧, તા. ૭/૨/૨૦૧૪ થી થયેલ છે. સદરહુ જમીનમાં દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબ શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમારનો ૭૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો તથા શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયાનો ૨૫% અવિભાજીત હકક હીસ્સો આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ રેવન્યુ સરવે નંબર–૩૦/૧/પૈકી–૨, એકર ૨–૩૨ ગુંઠાના હે. ૧–૧૩–૨૧ ચો.મી. ની ખેતીની જમીન તેના માલીકો શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર તથા શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયાએ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે પ્લાન તથા અરજી તૈયાર કરી કલેકટર કચેરી જુનાગઢમાં અરજ અહેવાલ કરતા ધોરણસરનો તુમાર ચાલી જતા કલેકટર કચેરી જુનાગઢના હુકમ નંબર–લેન્ડ/૧/સી./એન.એ./રજી.નં. ૯૫/૨૦૧૩–૧૪, તા.૭/૭/૨૦૧૪ થી રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ છે. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૬૭૭૬, તા.૯/૭/૨૦૧૪ થી થયેલ છે.

(૧૧) ત્યારબાદ ઉપરોકત રીતે બીનખેતી થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ ૭૫% હિસ્સેદાર શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમારના ૭૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સામાંથી સદરહુ જમીન પરત્વે ૧૨.૫૦% ભાગનો અવિભાજય હકક હીસ્સો શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર પાસેથી અનુ.નં. ૪૫૪, તા.૫/૨/૨૦૧૫ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી અરજણભાઈ માલદેભાઈ ખુંટીએ ખરીદ કરેલ. આ દસ્તાવેજમાં સંમતી તરીકે શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયાએ સહી કરી આપેલ. આ બાબતની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૬૯૮૧ તા. ૧૨/૨/૨૦૧૫ થી થયેલ છે.

(૧૨) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મી.૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩, આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ ૧૨.૫૦ % ભાગનો અવિભાજય હકક હિસ્સો તેના માલીક શ્રી અરજણભાઈ માલદેભાઈ ખુંટી પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરાએ ખરીદ કરેલ. આ દસ્તાવેજમાં સંમતી તરીકે શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર તથા શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયાએ સહી કરી આપેલ.

(૧૩) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ ૧૫.૫૦% ભાગનો અવિભાજય હકક હીસ્સો તેના માલીક શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી કેતનકુમાર ધીરજલલા રાજપરાએ ખરીદ કરેલ. આ દસ્તાવેજમાં સંમતી તરીકે શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયાએ સહી કરી આપેલ.

(૧૪) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં આવેલ ૫% ભાગના

અવિભાજય હકક હીસ્સો તેના માલીક શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગાએ ખરીદ કરેલ. આ દસ્તાવેજમાં સંમતી તરીકે શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા તથા શ્રી કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરાએ સહી કરી આપેલ.

(૧૫) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ. ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનના ૪૨.૦૦% ના ભાગના અવિભાજય હકક હિસ્સાના માલીક શ્રી અશ્વિનભાઈ દુલર્ભજીભાઈ પરમાર પાસેથી ૧૨.૫૦% ભાગનો અવિભાજય હકક હીસ્સો તેના માલીક શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૩૯૭૦, તા.૧/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ શ્રી કેતનકુમાર ધીરજલલા રાજપરાએ ખરીદ કરેલ. આ દસ્તાવેજમાં સંમતી તરીકે (૧) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા તથા (૨) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા–એ સહી કરી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૨ ઉપર અનુક્રમ નંબર–૬૧૩ ના શેરા અનુ.નં. ૩૦૭, તા.૩૦/૭/૨૦૧૯ થી થયેલ.

(૧૬) આમ ઉપરોકત વિગતે જોતા સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧, ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનના હાલના ચાર માલીકો (૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા, ૪૦ % ના અવિભાજીત હકક હિસ્સાના માલીક બનેલ તથા (૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર, ૩૦% ના અવિભાજીત હકક હિસ્સાના માલીક બનેલ તથા (૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા, ૨૫% ના અવિભાજીત હકક હિસ્સાના માલીક બનેલ તથા (૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા, ૫ % ના અવિભાજીત હકક હિસ્સાના માલીક બનેલ હોય જેથી સદરહુ જમીનના માલીક, કબ્જેદાર અને ભોગવટેદારની રૂઈએ સદરહુ સ્થાવર મિલ્કતની ગમે તે પ્રકારે વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૧૭) ત્યારબાદ ઉપરોકત ચારેય માલીકો (૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા, તથા (૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર તથા (૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા તથા (૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા–એ ઉપરોકત સદરહુ જમીનના પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેનું આયોજન કરતા અને તે અંગે જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા કચેરીને અરજ અહેવાલ કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી રજાચીઠ્ઠી નં. JMC/10-04-2021/1703524 /01/011295, તા.૨૧/૦૧/૨૦૨૨ થી સદરહુ પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા

અંગેની બાંધકામ મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે સાથે રજુ કરાયેલ બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ચારેય માલીકોએ **અક્ષર ઈન્ફ્રાટેક** નામની ભાગીદારી પેઢીની રચના કરતા **અક્ષર ઈન્ફ્રાટેક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો** (૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા, તથા (ર) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર તથા (૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા તથા (૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા– નામની ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવેલ. આમ ઉપરોકત વિગતે **જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૩૦/૧/પૈકી–ર એકર ર–૩ર ગુંઠાના હે. ૧–૧૩–૩૧ ચો.મી. ની જમીન કે જે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે અને તે બીનખેતી થયેલ જમીનનાં મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન ચો.મી.૧૦૯ર૩. ૮૧(બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮૫) આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ.**ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર મહાનગરપાલીકા જુનાગઢની કચેરી ધ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ મંજુરી મુજબ **અક્ષર ઈન્ફ્રાટેક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો** (૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા, તથા (ર) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર તથા (૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા તથા (૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા– એ સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી **નંબર–૧, ની જમીન ચો.મી.૯૭૯૦–૮૩ આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર **રહેણાક હેતુ** માટે **"અક્ષર સ્વર્ણભુમિ"**નામના જુદા જુદા ૫(પાંચ) 'A', 'B', 'C', 'D', 'E' મુજબના જુદી જુદી વીંગના બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ અને તેની તમામ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

અને જયારે પ્રયોજક પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ઈમારતોનું બાંધકામ કરવા માટે અધિકાર ધરાવે છે.

અને જયારે પ્રોજેકટ જમીન પ્રયોજકના કબજામાં છે.

અને જયારે પ્રયોજકે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ૫(પાંચ) ઈમારત **રેસીડેન્શીયલ** જે ઈમારતમાં બેઝમેન્ટ ફલોર + ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ૧૪(ચૌદ)માળનું બાંધકામ કરવાનું સુચિત કરેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટના ૧ ફેઝમાં બાંધવામાં આવેલ **"અક્ષર સ્વર્ણભુમિ"** નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં (જેને હવે પછી સદર "ઈમારત" તરીકે

સંબોધવામાં આવશે) .... માળ ઉપર (જેને હવે પછી સદર **"એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે)........... નંબરનો એપાર્ટમેન્ટ ફાળવણીથી મેળવનારને આપવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજકે રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતાધિકારી, મુ. ગાંધીનગર પાસેથી .... નંબરથી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પ્રોજેકટની નોંધણી કરાવેલ છે, જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર **'બી'** ઉપર સામેલ છે.

અને જયારે વિકાસ કરાર/કુલમુખત્યારનામાના આધારે પ્રયોજક પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધેલ સદર ઈમારતોમાં બનાવેલ એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવા તથા તે અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાઓ પાસેથી સ્વીકારેલ વેચાણ અવેજની રકમો બાબતે કરારો કરવા એકમાત્ર અને પ્રત્યક્ષ અધિકાર ધરાવે છે.

અને જયારે ફાળવણીથી મેળવાનારાની માંગણી ઉપર, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને પ્રોજેકટ જમીન સંબંધિત તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો તથા પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ, જે પ્રયોજકના આર્કિટેકસ જીગ્નેશ ઈન્દ્રવદનભાઈ ભીમજીયાણી–એ બનાવેલ છે. અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ, ૨૦૧૬(જેને હવે પછી 'સદરઅધિનિયમ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરવા આપેલ છે તેમજ તેનાથી ફાળવણીથી મેળવનારા સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જયારે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકના કાયદાકીય મુખત્યારનામાના અથવા વકીલશ્રીએ આપેલ ટાઈટલ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલો, જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ થયેલ છે અથવા થવાનું છે તે જમીનના ટાઈટલના પ્રકાર દર્શાવતો ગામ નમુના નં.૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા અન્ય તમામ સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડ પણ તપાસી લીધેલ છે અને તેઓ તે સંદર્ભે સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જયારે ફાળવણીથી મેળવનારાએ સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે મંજુર કરેલ લે–આઉટના પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલોની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

અને જયારે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકે સુચિત કરેલ લે–આઉટના પ્લાનો અને જેના અનુસાર સદર પ્રોજેકટમાં ઈમારતો અને ખુલ્લી જગ્યાઓનું બાંધકામ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે તે તમામની પ્રમાણિત નકલોની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

અને જયારે ફાળવણીથી મેળવનારા વેચાણ રાખવા માટે સંમત થયેલ એપાર્ટમેન્ટના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર 'એ'** ઉપર સામેલ રાખેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજકે સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી(ઓ) પાસેથી પ્લાનો, સ્પષ્ટીકરણો, એલીવેશનો, વિભાગો અને સદર ઈમારતો અંગેની અમુક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે અને બાકી રહેતી મંજુરીઓ તેઓએ, સદર ઈમારતનું ઈમારત પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે વખતો વખત વિવિધ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની રહેશે.

અને જયારે સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અને/અથવા સરકારે આવતી અમુક શરતો, સમજુતીઓ, ધારાધોરણો, મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો મુકેલ છે જે પ્રયોજકે પ્રોજેકટ જમીનના તથા સદર ઈમારતના વિકાસમાં પાલન કરવાનું છે અને તેનું યોગ્ય પાલન અને આધીનતાના આધારે જ સદર ઈમારતોના સંદર્ભમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે તેઓને પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર આપવાનું રહેશે.

અને જયારે પ્રયોજકે તદનુસાર સદર સુચિત પ્લાનોનું અનુસરણ કરીને સદર ઈમારતોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

અને જયારે ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સદર પ્રોજેકટના .... ફેઝમાં બાંધેલ ઈમારત નંબર .... ના વિભાગમાં આવેલ .... માળ ઉપરના એપાર્ટમેન્ટ નંબર .... ની ફાળવણી માટે પ્રયોજકને અરજી કરેલ છે.

અને જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. / ચો.ફુટ છે અને "કાર્પેટ એરીયા" એટલે કે એક એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ લાયક જમીન તળનો વિસ્તાર, જેમાં બાહય દિવાલોનો ક્ષેત્ર, સર્વિસ શાફટ હેઠળનો ક્ષેત્ર, બાહય બાલ્કની અથવા વરંડા અને બાહય ખુલ્લી અગાશીનો ક્ષેત્રનો સમાવેશ થતો નથી,પરંતુ એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક વિભાજનમાં વપરાયેલ ક્ષેત્રનો સમાવેશ થાય છે.

અને જયારે બંને પક્ષકારો, આ કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને મર્યાદાઓનું પાલન કરવાની તેમજ તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની એકબીજાની સંમતિઓ, રજુઆતો અને ખાતરીઓ ઉપર વિશ્વાસ કરીને, હવે નીચે મુજબની શરતો અને સમજુતીઓને આધીન આ કરાર કરવા રાજી થયેલ છે.

અને જયારે આ કરાર કર્યા પહેલા ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને વેચાણ આપવા નકકી થયેલ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે, એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા અરજીની ફી તરીકે (જેની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ બંને પ્રયોજક આથી સ્વીકારે છે અને પહોંચ આપે છે) રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....) પુરાની રકમ ચુકવેલ છે. અને ફાળવણીથી મેળવનારા નીચે દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

અને જયારે સદર અધિનિયમનીકલમ–૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા સાથે સદર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે એક લેખિત વેચાણ કરાર કરવાનો રહેશે, જે હકીકતમાં આ જ કરાર છે અને સદર કરારની નોંધણી રજિસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ કરાવવાની રહેશે.

આ કરારમાં દર્શાવેલ તેમજ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે સંમતિથી નકકી કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર, સદર (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) તથા ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ (જો હોય તો) પ્રયોજક આથી વેચાણ આપવા અને ફાળવણીથી મેળવનારા આથી ખરીદ કરવા સંમત થાય છે.

હવે તેથી આ કરાર નીચે મુજબ બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

૧. પ્રર્વતકે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર ઈમારતો જેમાં ૫(પાંચ) ઈમારત **રેસીડેન્શીયલ** જે ઈમારતમાં બેઝમેન્ટ ફલોર પાર્કીગ, એક ગ્રાઉન્ડ/સ્ટીલ્ટ/ શુન્ય પોડિયમો અને ૧૪(ચૌદ) ઉપરના માળાઓ હોય તેનું પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

એ શરતે કે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાના એપાર્ટમેન્ટને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં ફાળવણીથી મેળવનારાની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે કોઈ સુધારા અને ફેરફારની આવશ્યકતાઉભી થયેલ હોય.

૧(એ)

/૧/ .... ઈમારત/વિભાગના .... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નંબર .... પ્રકાર .... જેનું કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે(જેને હવે પછી 'સદર એપાર્ટમેન્ટ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે એપાર્ટમેન્ટને રૂા. .... રૂપિયા .... ના વેચાણ અવેજમાં, જે

વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયારાવિસ્તારો અને એપાર્ટમેન્ટને લગતી સુવિધાઓના પ્રમાણસરની રકમ છે, જે મઝિયારાવિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મઝિયારાવિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની એપાર્ટમેન્ટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી.)

/૨/ બાલ્કની/વરંડા ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

/૩/ બાલ્કની/વરંડા ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

/૪/ વોશ એરિયા બાલ્કની જેનું ક્ષેત્રફળ..................... ચો.મી./ચો.ફુટ છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

/૫/ ખુલ્લી અગાશી જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

/૬/ લે–આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા .... પોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબર .... અવેજની રકમ રૂા. .... માં પ્રયોજકે

ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

/૭/ લે–આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા .... પોડિયમમાં આવેલ બંધ(છતવાળા) પાર્કિંગની જગ્યા નંબર .... અવેજની રકમ રૂા. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧ (બી) ઉપરોકત કલોઝ(૧) થી (૭)માં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .... છે.

૧ (સી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કયા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા. .... (રૂપીયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા. .... (રૂપીયા ....)દસ્તાવેજ કરતી વખતે

અથવા

નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

/૧/ કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૨/ જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પુણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૩/ જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતનું બાંધકામ પુણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૪/ સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૫/ સદર એપાર્ટમેન્ટના સેનિટરી(બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફટ વેલ, લોબીઓનું કામપુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૬/ જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહય પ્લમ્બિગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફિંગ સાથે પુણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૭/ જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો–મિકેનિકલ અને પયા વરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ(પેવિંગ) તેજમ નિયત કયા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૯૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

/૮/ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા. .... (રૂા...................) ચુકવવી.

૧(ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ(કરવેરા)(જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે જી.એસ.ટી., વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રયોજકે પ્રોજેકટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં

ચુકવવા પાત્ર થતો હોય)નો સમાવેશ થતો નથી જે પ્રયોજક નકકી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૧(ઈ) કુલ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને અથવા/ સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, પ્રયોજક સંમત થાય છે તેમજ ખાતરી આપે છે કે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સતાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આપેલ માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા/ હુકમ/નિયમ/નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યાર પછીની ચુકવણી ઉપર જ લાગુ પડશે.

૧(એફ) પ્રયોજક, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિયમથી, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૩% પ્રતિવર્ષની છુટ આપીને રિબેટ આપી શકશે અને તેવા રિબેટનો દર, એક વાર પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આપ્યા બાદ ફેરતપાસ/ઉપાડને આધીન રહેશે નહી.

૧(જી) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખ ૯% ના વાર્ષિકવ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ

વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ–૧(એ)માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

૧(એચ) ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજકને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં, જો હોય તો, હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે પ્રયોજકને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો/માંગણી/ નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

<u>નોંધ :–</u>

પેટા કલોઝ–(૨) અને (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલ દરેક હપ્તાઓને, બહુમાળી ઈમારત/વિભાગનાકિસ્સામાં ભોંયરાઓ/પોડિયમો/માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુનઃવિભાજિત કરવાના રહેશે.

૨.૧ સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમયમર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

૨.૨ પ્રયોજક તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા માટે સમયસાર(એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણીથીમેળવનારાના સંઘને મઝિયારાવિસ્તારો સુપ્રત કરવાની નિર્ધારિત સમયમર્યાદાનું પાલન કરવાનું રહેશે.

તેવી જ રીતે ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ, પ્રયોજકે ઉપરોકત કલોઝ–૧(સી)માં જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પુર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩. પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **19662.86** ચો.મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આ. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને **29494.29** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજકેટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી **29388.89** ની સુચિત ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.પ્રયોજકની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમયમર્યાદામાં પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેકટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિતમહિના માટે, કબજો સુપ્ર કર્યાની તારીખ સુધી ૯% નું વાર્ષિકવ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૯% વાર્ષિકવ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

૪.૨ પ્રયોજકના, ઉપરોકત પેટા કલોઝ–૪.૧ અનુસાર ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સતાધિકારીદ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.)ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસુર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓના અધિકારને પુર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસુર કર્યેથી, પ્રયોજક તેઓની મરજી મુજબ આ કરારનો તે અંત લાવી શકશે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છાવ્યકત કરતી જાણ તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારાએ શરતોનો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરારનો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ ફાળવણીથી મેળવનારાને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજિ.પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખિતમાં તથા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપરઈ–મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજકે દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પુરી થયેથી, પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, ફાળવણીથી મેળવનારાને કરારના અંત આવ્યાના ૩૦–દિવસની મુદતમાં, ફાળવણીથી મેળવનારાએ જે તે તારીખ સુધી પ્રયોજકને ચુકવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ(કોઈ સ્વીકૃતનિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા અને પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૫. ફલોરીંગ અને સેનીટરીના ફીટીંગ સંબંધીત ફીટીંગો તથા સુવિધાઓ જેવી બ્રાન્ડ સાથેની એક અથવા વધુ લીફટ, અથવા કિંમત વર્ગ જે પ્રયોજક તેઓની ઈચ્છા મુજબ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટમાં મુકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્ષર 'સી' માં દર્શાવલ છે.

૬. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ **૩૧/૧૨/૨૦૨૭** ના રોજ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધીમાં તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો પ્રયોજક, ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યામુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોકત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ(વિસ્તૃતિ)

આપવાની રહેશે, જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતની પુર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય તો –

/૧/ યુદ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ

/૨/ સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી/ અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા

૭.૧ કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા :–

પ્રયોજકે સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ફાળવણીથી મેળવનારાએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લેખિતમાં ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર પ્રવર્તકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રયોજક તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણ કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ ફાળવણીથી મેળવનારાને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘ, જે લાગુ પડતું હોય તે, દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સમંત થાય છે. પ્રયોજકે તેઓ વતી, પ્રોજકેટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૭–દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૭.૨ પ્રયોજકે સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણીથી મેળવનારની નિષ્ફળતા :

કલોઝ–૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ફાળવણીથી મેળવનારે પ્રયોજક પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ–૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ફાળવણીથી

મેળવનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ફાળવણીથી મેળવનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓથી જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહી ઠરે તેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

૮. ફાળવણીથી મેળવનારએ **રહેણાંક**ના હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજુરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

૯. ફાળવણીથી મેળવનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મળીને, પ્રયોજક નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સુચિત મંડળીના બાય–લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આપ્યાની તારખથી સાત–દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, અથવા અન્ય સક્ષમ સતામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય–લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહી.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પ્રયોજકે આપ્યાના ૧૫–દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદભ માં કરવા પડતા ખચ નો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેકટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્યઆવશ્યક ખર્ચા ઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારા જવાબદાર રહેશે. જયાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ફાળવણીથી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારા વધુમાં સંમત થાય છે, જયાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાઓ હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાએ ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. .... નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહી અને જયાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોકત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે.

૧૦. ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમોની ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ફાળવણીથી મેળવનારાએ સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુધી અથવા તે પહેલાં પ્રયોજકે નકકી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહી.

૧૧. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાય–લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રયોજકના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ, ચાર્જ ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને રૂા. ..../– ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર ઈમારત/ઈમારતનાવિભાગનીતબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા

ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેકટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆતો અને ખાતરીઓ :

પ્રયોજક આથી ફાળવણીથી મેળવનારાને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે.

/૧/ પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભે પ્રયોજકે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર વિકાસ કર્યા કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેકટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેકટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે.

/૨/ પ્રયોજકે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.

/૩/ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યાસિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી.

/૪/ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યાસિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

/૫/ સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને પ્રયોજકે, તમામ સમયે પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મઝિયારાવિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસર કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

/૬/ પ્રયોજકને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પુર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી.

/૭/ પ્રયોજકે આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો અને/અથવાવિકાસ કરારો અથવા અન્ય કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓઅન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યકિત સાથે પ્રોજેકટ જમીન, પ્રોજેકટ તથા સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.

/૮/ પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ફાળવણીથી મેળવનારાને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી.

/૯/ ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાના મઝિયારાવિસ્તારોને કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

/૧૦/ પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી દવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા તેમજ અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે સદર પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.

/૧૧/ ટાઈટલ રીપોર્ટ જાહેર કર્યા સિવાયની પ્રોજેકટ જમીન અને/અથવા પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં પ્રયોજકને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સતામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેકટમેન્ટ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું(જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

૧૪. ફાળવણીથી મેળવનારાઓ અથવા તેઓ જાતે વ્યકિતઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે તે તમામને લાવવાના હેતુથી, આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

/૧/ જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણીથી મેળવનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહી જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાય–લોઝથી વિરૂધ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિસિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહી.

/૨/ એપાર્ટમેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારીદ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં, એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારાવિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી, અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણીથી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

/૩/ સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ આંતરિક સમારકારો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાય–લોઝથી વિરોધ કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહી. ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

/૪/ એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરવું કરાવવું નહી તેમજ કોઈ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહી તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને ટેકો આપવા અથવા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન,

ગટરો, નીક(ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી. પારડીસ અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને પ્રયોજક અને /અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પુર્વલેખિત મંજુરી મેળવ્યાસિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહી.

/૫/ તેવું કોઈ કૃત્યકરવું કરાવવું નહી, જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમોનિરર્થક અને દર ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

/૬/ સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ જમીનના અન્યહિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહી તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહી.

/૭/ પ્રયોજકની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રયોજકને ચુકવી દેવી.

/૮/ સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવાઅન્ય જાહેર સતાધિકારીદ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય, તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવી અને ભોગવવી.

/૯/ જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા–ભાડે અથવા તબદિલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફીટ ફેકટરમાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહી.

/૧૦/ ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટોના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં

આવેલ સુધારા–વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો, અને બાય–લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી/લીમીટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

/૧૧/ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

/૧૨/ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, પ્રોજેકટ જમીન અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

૧૫. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતું અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રિએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહી અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય તયાં સુધી પ્રયોજકની મિલ્કત રહેશે.

૧૭. પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથાવ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો,

તેવા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેવા માટે સંમત થયેલ ફાળવણી મેળવનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકારક અસર :

પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહી, જયાં સુધી પ્રથમ તો, સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ પ્રયોજકની સુચના મુજબ સંબંધિત સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ફાળવણીથી મેળવનારા(ઓ) તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજક દ્વારા જયાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભુલને ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા સદર નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫–દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ફાળવણીથી મેળવનારાની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે સંદર્ભે બુકિંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો ફાળવણીથી મેળવનારાને કોઈપણ વ્યાજબ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૧૯. સંપુર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિત, ઉપરોકત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપુર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ/ઈમારત જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૦. ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ ફાળવણીથી મેળવનારા/ત્યાર પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને લાગુ પડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ

ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ, તબદીલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કોઈપણ હવે પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ સાથે જ જશે.

૨૨. સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જયાં પણ પ્રમાણસરનાહિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતિ અંગે :

આ કરારમાં જયાં પણ એવું નિયતકરેલ હોય કે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રોજેકટના અન્ય ફાળવણીથી મેળવનારા(ઓ) સાથે મઝિયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેકટના તમા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કુલ કાર્પેટ એરિયામાંથી સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહી સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરાર અને પ્રવૃતિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૨૫. કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજકની ઓફિસમાં, અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારા વચ્ચે સંમતિથી નકકી થયેલ અન્યજગ્યાએ, ... માં ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની

સાથોસાથ સદર કરારની નોંધણી સબ–રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં આવે તેથી આ કરારને .... મુકામે કરવામાં આવે છે તેમ ગણાશે.

૨૬. ફાળવણીથી મેળવનારા અને/અથવા પ્રયોજકે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ ભાડાપટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા પ્રયોજક તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

૨૭. આ કરાર મુજબની ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજકને બજવવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારા અથવા પ્રયોજકને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ જણાવેલ ઈ–મેઈલ આઈડી ઉપર/ પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે.

.... ફાળવણી મેળવનારાનું નામ

.... ફાળવણી મેળવનારાનું સરનામું

જણાવેલ ઈમેલ–આઈડી : ....

અક્ષર ઈન્ફ્રાટેક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા, રહે. ફલેટ નંબર–એ/૩૦૧, મોનાર્ક રેસીડેન્સી–૧, રાયજીબાગ, જુનાગઢ, આઈ.ટી. પાન નં. ADNPR5522L,

(૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર, રહે. ૬૭, 'કલ્પવૃક્ષ' જીતેન્દ્રપાર્ક સોસાયટી, ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ. આઈ.ટી. પાન નં. ACYPP2189F,

(૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા, રહે. ૧૦૧, રાજમંથન એપાર્ટમેન્ટ, ઈન્દ્રપ્રસ્થ એપાર્ટમેન્ટ સામે, જાગનાથ મંદિર પાસે, જલારામ સોસાયટી, જુનાગઢ

(૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા, રહે. કાશી વિશ્વનાથ સોસાયટીની બાજુમાં સુરજ ફન વલ્ડની સામે, કોલેજ રોડ, જુનાગઢ

ઈમેલ–આઈડી : **aksharswarnbhoomi@gmail.com**

કરાર થયા પછી ઉપરોકત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં

થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે, જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

૨૮. સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓના કિસ્સામાં, પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે ફાળવણીથી મેળવનારાનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ફાળવણીથી મેળવનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૩૧. નિયંત્રિત કાયદો :

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને .... અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

ઉપરોકત નામવાળા પક્ષકારોએ આજરોજ .... મુકામે (શહેરનું નામ) સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ વેચાણ કરારમાં સહી મતા કરી આપેલ છે.

ઉપરોકત સંદર્ભ કરેલ પ્રથમ પરિશિષ્ટ, સ્વતંત્ર માલિકીની/ભાડાપટ્ટાવાળી જમીનનું વર્ણન તેમજ અન્ય તમામ વિગતો.

ઉપરોત સંદર્ભ કરેલ બીજું પરિશિષ્ટ મઝિયારાવિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન દર્શાવે છે

પરિશિષ્ટ 'એ'

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૩૦/૧/પૈકી–ર એકર ર–૩ર ગુંઠાના હે. ૧–૧૩–૩૧ ચો.મી. ની જમીન કે જે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે અને તે બીનખેતી થયેલ જમીનનાં મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલ પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન ચો.મી.૧૦૯ર૩. ૮૧(બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મીટર ૯૭૯૦–૮પ) આ. ના ચો.વાર ૧૧૭૦૯–૮૩ આ.ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેના ઉપર રહેણાક હેતુ માટે **"અક્ષર સ્વર્ણભુમિ"** નામના જુદા જુદા પ(પાંચ) 'A', 'B', 'C', 'D', 'E' મુજબના જુદી જુદી વીંગના બહુમાળ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ અને તેની તમામ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

ચર્તુઃસીમાં

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

A TO E વિંગ નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં :–બેઝમેન્ટ ફલોર તથા ગ્રાઉન્ડ

ફલોર થી ફોર્ટીન ફલોર પર રહેણાંક હેતુ માટે ફલેટ/બ્લોક સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. જેમા બેઝમેન્ટ પર પાર્કીગ તથા સ્ટીલ ફલોર પર પાર્કીગ તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર થી ફોર્ટીન ફલોરમાં એક માળે ર(બે) ફલેટ/બ્લોક મળી

કુલ ૫(પાંચ) વિંગના બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં ટોટલ ૧૪૦(એકસો ચાલીસ) ફલેટ/બ્લોકનું બાંધકામ કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ 'બી'

મઝીયારાવિસ્તારો અને સુવિધાઓનું વર્ણન :

– લીફ્ટ
– સીસીટી.વી. કેમેરા
– કોમન પેસેજ
– કોમન પાર્કીગ
– અંડર ગ્રાઉન્ડ એન્ડ ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક.
– જનરેટર

એનેક્ષર–એ

(સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે મંજુર કરેલ અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ એપાર્ટમેન્ટના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણની પ્રમાણિત નકલો)

એનેક્ષર–બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ.

<u>એનેક્ષર–સી</u>

<u>મુખ્યવિશેષતાઓ :</u>

FLOORING

Simpolo Vitrified Tiles in Living Area & Dining. Vitrified Tiles In Bedroom.

ELECTRIFICATION

Finolex Cable Wiring With Modular Switches. Distribution Panel With Sufficient Electric Points With MCB.

PLUMBING

CPVC & UPVC Astral Pipes For Hot & Cold Water Supply & PVC Pipe For Drainage System.

SAFETY

Glass Railing Systems In Stairs & Balcony.

WALLS

White Putty Finish For All Interior Walls. Double Coat Mala Plaster With Texture Layer On External Walls.

PAINTS

Acrylic Paint On All External Walls. Oll Paint On All Fabrication Work.

BATHROOM TILES

Coloured Tiles Upto Lintel Level.

BATHROOM

Jaquar: Concealed & Upper Part. Simpolo Sanitary Wares & C.P. Fittings. Provision For Hot Water Supply.

KITCHEN

White Glass Filled Platform With Stainless Steel Sink. Premium Quality Wall Tiles.

DOORS

Decorative Main Door & Other Flush Door With Lock Fittings.

WINDOWS

Banco ColouradCeatedAluminium Section Window WithGranice Sill

ઉપરોકત ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી રૂા. .... ની રકમ કરાર કરતાં સમયે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ અથવા અરજીની ફી તરીકે ઓમને મળેલ છે હું સ્વીકૃતિ આપુ છું.

–પ્રયોજક

નીચે જણાવેલ વ્યકિતઓના હસ્તાક્ષરમાં

ફોટોગ્રાફ લગાવી તેની ઉપર સહી કરવી	ફોટોગ્રાફ લગાવી તેની ઉપર સહી કરવી

ફાળવણીથી મેળવનારા : (સંયુકત ખરીદનાર સહીત)

(૧)––––––––––––––––––

(૨)––––––––––––––––––

મુકામ : .... તારીખ : ....
સાક્ષીઓની હાજરીમાં :

૧. નામ ....

સહી ....

૨. નામ ....

સહી ....

નીચે જણાવેલ વ્યકિતઓના હસ્તાક્ષરમાં
પ્રયોજકઃ **અક્ષર ઈન્ફ્રાટેક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો**

(૧) કેતનકુમાર ધીરજલાલ રાજપરા
(૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ દુર્લભજીભાઈ પરમાર
(૩) શ્રી પિયુષભાઈ જેન્તીભાઈ ઝીંઝુવાડીયા
(૪) શ્રી કિરીટભાઈ નંદલાલ રાણીંગા

ફોટોગ્રાફ લગાવી તેની ઉપર સહી કરવી

(૧)—————————————————
(અધિકૃત હસ્તાક્ષરર્તા)

સાક્ષીઓ :

નામ ....

સહી ....

નામ ....

સહી ....

<u>**નોંધ :**</u> **કરારના પક્ષકારોની પ્રકૃતિના સંદર્ભમાં દરેક વ્યકિતગણ કિસ્સામાં અમલીકરણના મુદ્દાઓ નકકી કરવા.**