<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના ગામ મોજે ગામડીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૩૮ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૭) ખાતા નંબર : ૬૬૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૮) ખાતા નંબર : ૨૦૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૩ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૯) ખાતા નંબર : ૧૨૬ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૪ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૦) ખાતા નંબર : ૧૨૬ ની મળી કુલ ૧૧૯૯૪ સમ ચોરસ મીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૧૨ (ડ્રાફટ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮, ૪૨, ૪૩ અને ૪૪ ની મળી કુલ ૭૧૯૬.૪ ચોરસ મીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે **"ANANTAM"** ના નામની ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં આવેલ **ટેનામેન્ટ નંબર** : _____ કે જે આશરે _____ ચોરસ મીટરના પ્લોટ એરીયામાં _______ ચોરસ મીટરના કાર્પેટ એરીયા તથા ______ ચોરસ મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર . . . . .

એકતરફવાળા : "SAHAJANAND BUILDCON"

વેચાણ આપનાર PAN : AETFS 0840 R

એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વતી અને તેના તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

નયન મહેશભાઈ ઠક્કર,

ઉ.વ.: **૩૩**, ધર્મે : **હિન્દુ**, ધંધો : **વેપાર,**

આધાર કાર્ડ નંબર : ૩૭૪૮ ०८४० ८२५२

PAN : AVPPT 4557 K

રહેવાસી : **ગામડી ચોસર રોડ, ગામડી તળાવ પાછળ, વેરાઈ માતા મંદિર પાસે, ન્યુ, વટવા, અમદાવાદ-૩૧૪૦૨૨**

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

બીજીતરફવાળા : ______________________________,

લખાવી લેનાર [PAN :]

[આધાર કાર્ડ નંબર :]

ઉ.વ.આ.: **પુખ્ત**, ધર્મે : **હિન્દુ**, ધંધો : **વેપાર/નોકરી,**

રહેવાસી : ______________________________

______________________________ **અમદાવાદ.**

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

[૧] જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના ગામ મોજે ગામડીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૩૮ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૭) ખાતા નંબર : ૬૬૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૮) ખાતા નંબર : ૨૦૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૩ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૯) ખાતા નંબર : ૧૨૬ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૪ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૦) ખાતા નંબર : ૧૨૬ ની મળી કુલ ૧૧૯૯૪ સમ ચોરસ મીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૧૨ (ડ્રાફટ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮, ૪૨, ૪૩ અને ૪૪ ની મળી કુલ ૭૧૯૬.૪ ચોરસ મીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે **"ANANTAM"** ના નામની ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં આવેલ **ટેનામેન્ટ નંબર** : _____ કે જે આશરે _____ ચોરસ મીટરના પ્લોટ એરીયામાં _______ ચોરસ મીટરના કાર્પેટ એરીયા તથા ______ ચોરસ મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત છે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વગેરેના હક્કો સહીતની મિલકત તથા સદર મકાનમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે ______ ચોરસ મીટર તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે ______ ચોરસ મીટર તથા વરંડાનું માપ આશરે ______ ચોરસ મીટર છે તે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે _____ ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મિલકત. સદર ટેનામેન્ટ વાળી મિલકત એસોસીએશનની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

[૨] સદર બ્લોક/સર્વે નંબર : ૩૮ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૭) ખાતા નંબર : ૬૬૧ વાળી જમીન અંગે અમદાવાદના મેં. ડીસ્ટ્રીકટ કલેકટર સાહેબશ્રીના તારીખ : ૦૫-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ નંબર : CB/NA/AHMEDABAD/GAMDI/38/1007319/2019 થી બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૪૨૪૭ થી તારીખ : ૧૯-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

[3] સદર બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૮) ખાતા નંબર : ૨૦૧ વાળી જમીન અંગે અમદાવાદના મેં. ડીસ્ટ્રીકટ કલેકટર સાહેબશ્રીના તારીખ : ૧૮-

૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ હુકમ નંબર : CB/CTS/ NA/SR NO. 1136/2018/FMPS NO. 405632 થી બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૪૨૬૫ થી તારીખ : ૨૯-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

[૪] સદર બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૩ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૯) ખાતા નંબર : ૧૨૬ વાળી જમીન અંગે અમદાવાદના મેં. ડીસ્ટ્રીકટ કલેકટર સાહેબશ્રીના તારીખ : ૨૫-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ નંબર : 525/07/ 06/028/2019 થી બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૪૩૦૨ થી તારીખ : ૨૫-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

[૫] સદર બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૪ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૦) ખાતા નંબર : ૧૨૬ વાળી જમીન અંગે અમદાવાદના મેં. ડીસ્ટ્રીકટ કલેકટર સાહેબશ્રીના તારીખ : ૧૮-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ હુકમ નંબર : CB/CTS/ NA/SR NO. 1135/2018/FMPS NO. 405634 થી બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૪૨૬૬ થી તારીખ : ૨૯-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

[૬] ત્યારબાદ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૩૮ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૭) ખાતા નંબર : ૬૬૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૮) ખાતા નંબર : ૨૦૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૩ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૯) ખાતા નંબર : ૧૨૬ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૪ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૦) ની મળી કુલ ૧૧૯૯૪ સમ ચોરસ મીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૧૨ (ડ્રાફ્ટ-ચોસર-દેવડી-ગામડી-ઈસ્ટોલાબાદ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮, ૪૨, ૪૩ અને ૪૪ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૯૬.૪ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

[૭] સદરહુ સર્વે નંબર વાળી જમીન બિનખેતીની રૂપાંતર થયા બાદ સદર જમીનને અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખ : ૨૮-૦૯-૨૦૨૨ ના રોજની અરજી નંબર : 1114BDP22230207 થી વિકાસ મંજુરી નંબર : 1114BP 22230156 તથા ODPS અરજી નંબર : ODPS/2022/091118થી અમાલગમેશન હેઠળ મંજુર કરવામાં ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૧૨ (ડ્રાફ્ટ-ચોસર-દેવડી-ગામડી-ઈસ્ટોલાબાદ)માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ અને સદર ટી.પી. સ્કીમની રૂઈએ ફા.પ્લોટ નંબર અનુક્રમે : ૩૮, ૪૨, ૪૩ તથા ૪૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. જે મુજબ સર્વે નંબર પ્રમાણે કુલ ૧૧૯૭૪ ચો.મી. જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ ફળવાતા ફાઈનલ

પ્લોટ મુજબ ૭૧૯૬.૪૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન અને સદર જમીન ઉપર બ્લોક નંબર : એ માં ૧ યુનિટ, બ્લોક નંબર : બી માં ૧૩ યુનિટ, બ્લોક નંબર : સી માં ૧૧ યુનિટ, બ્લોક નંબર : ડી માં ૧ યુનિટ, બ્લોક નંબર : ઈ માં ૧ યુનિટ, અને બ્લોક નંબર : એફ માં ૧ યુનિટના બાંધકામની મંજુરી મળી કુલ ૨૮ યુનિટના બાંધકામની મંજુરી AUDA દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે સદર યોજના **“ANANTAM”** ના નામથી ઓળખાય છે.

[૮] અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નોંધણી નંબર : ______________________________ ______________________ થી તારીખ : __________ ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીની કરાવેલ છે.

[૯] લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી. અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો. અને સાઈટ ઉપર ક્યા કયા બ્લોકની મિલકત વેચાવાની બાકી છે. તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનાર તેમની પસંદગી મુજબ **ટેનામેન્ટ નંબર** : ______ ની મિલક્ત ખરીદવા માંગે છે. તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષો વચ્ચે મિલકત ની કિંમત બાબત વાટાઘાટો તથા મિટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે પક્ષારોએ સંમત થઈને સદરહું મિલક્તની કિંમત રૂા. __________/- (અંકે રૂપિયા ________________________ પુરા) મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહું મિલક્તનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહું મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વગરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકિંગ લીધેલ છે.

[૧૦] સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન , કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો એન.એ પરમીશન દસ્તાવેજ , ૭/૧૨ તમામ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્ર જરૂરી હુકમ પરવાનગી , લોન પેપર્સ,જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહેંચ , પાવતીઓ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સટીફીકેટ/સર્ચે રીપોર્ટ વિગેરેની નક્લ અમે લખી આપનારે તો લખાવી લેનારને આપેલી છે. જે

તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોક્ટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે. અને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહું મિલક્તનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

[૧૧] સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ , સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના હ્રયાકીય નિષ્ણાંત પાસે એક કરાવી લીધેલ છે. અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

[૧૨] ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે સમજી વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહું મિલક્ત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

[૧૩] સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે. તેનું પાલન તથા અમલ અમે લખી આપનારે કરવાનું છે. અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સટીફીકેટ અને લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

[૧૪] પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે , પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર 8635.68 ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં , વિકાસ નિયંત્રણ નિયમ નોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે 8635.68 એફ. એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે , પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે 1707.75 એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી , સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને મકાનોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

[૧૫] સદરહું મિલક્તનો કાર્પેટ એરીયા __________ ચો.મી છે. અને કાર્પેટ એરીયા એટલે માનની બારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સક્લુટીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી મકાનનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં મકાનની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

[૧૬] પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રક પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓઆ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી, કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંભના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતોને હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી

[૧૭] આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરારશ્રીના વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વાદારીપૂર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ એલોટમેન્ટના કારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે. અને રહેશે. અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ એલોટમેન્ટનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો</u>

(૧) સદરહુ કરારના એકતરફવાળા રજીસ્ટર્ડ એસોસીએશન છે. બીજીતરફવાળા એસોસીએશન સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને એસોસીએશન નિતી નિયમો પાળવા ફરજીયાત છે.

સદરહું મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે રૂા. __________/- (અંકે રૂપિયા ______________________________ પુરા) નકકી કરવામાં આવેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશએ રીયાની સ્મિતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. સદર કિંમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂ|. ________/- અંકે રૂપિયા _______________ પુરાનો સમાવેશ થાય છે. સદર સ્મિત લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત છે. અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી.

(૨) લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર જમીનથી લઈને બીજા માળ બાંધવા માટેના પ્લાન/ના સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર કરાવેલ છે. અને તે

મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ કરશે. લખી આપનાર કોઈપણ સરકારી , સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શક્શે. અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહું મિલક્તને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે લખાવી લેનારની લેખિત સંમતી અગાઉથી લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ આજથી ૨૪ (ચોવીસ) માસમાં પૂર્ણ કરવાનું છે. તેમજ સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/મ્પલીશન સટીફીકેટ /મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪) સદરહું મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ , સેનેટરી ફીટીગ્સ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષર માં જણાવ્યા મુજબની છે. અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે. અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગો વસાત સદરહું મિલક્તમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવાનું આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવતાવાળુ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે. અને રહેશે.

[૫] સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવાં સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/ મિલક્તને લઈને નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખીત સંમિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. અને ત્યારબાદ સરાસ્મીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૬) સદરહુ મિલકતના બુકિંગ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રકમ ચુકવી આપેલ છે. જે તમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ, અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે.

-: અવેજની વિગત :-

રકમ રૂા.　　ચેક નંબર　　તારીખ　　બેંકનું નામ

રૂા. __________/- (અંકે રૂપિયા ________________________ પુરા)

- એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા. _________/- (અંકે રૂપિયા _____________________ પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહિ) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રૂા. __________/- (અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે. યુનિટની કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં આ કરારમાં સહી કર્યા તારીખથી ૨　(બે) માસ માં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે.

- રૂા. ________/- (અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા) (કુલ કિંમત ૩૦ ટકાનાથી વધુ નહિ) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં; આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

- રૂા. ________/- (અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વાઢી નહિ) પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પૂરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

- રૂા. ________/- (અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા) (કુલ કિંમત ૭૦ ટકાથી વધુ નહિ) પ્રમોટરને, ઉકત મકાન જ્યાં આવેલું છે, તે મકાન અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીઅલ્ટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

- રૂા. ________/- (અંકે રૂપિયા ___________________ ___ પુરા) (કુલ કિંમત ૭૫ ટકાથી વધુ નહિ) પ્રમોટરને, ઉકત મકાનની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પૂરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

❖ રૂ|. ________/- (અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા) (કુલ કિંમત ૮૦ ટકાથી વધુ નહિ) પ્રમોટરને, ઉકત મકાનના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદરનું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

❖ રૂ|. ________/- (અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા) (કુલ કિંમત ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ) પ્રમોટરને, ઉકત મકાન જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

❖ રૂ|. ________/- (અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા) (કુલ કિંમત ૯૫ ટકાથી વધુ નહિ) પ્રમોટરને, ઉકત મકાન જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાણીનો પંપ, વિજળી જોડાણ, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોયનું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

❖ રૂ|. ________/- (અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી મકાનના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

રૂ|. __________/- અંકે રૂપિયા ________________________ પુરા)

લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

(અ) લખી આપનાર આ કાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હો ધરાવે છે. અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હો પણ ધરાવે છે. તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બ) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળી પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રિપોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈનો હક નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બાધનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બાધનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવાના આવશે. અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બાંધનાર બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે. અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનારે આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવેલ છે, અને તેમને કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ, વેચાણ કાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચશે.

(એચ) લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે. તે સિવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમઆદેશ, જાહેરનામાં, હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૮) લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહિ જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ આજુબાજુની મિલક્તને કે મિલક્તના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુક્શાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં સદર મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે. એ મકાનના દરવાજા સક્તિને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુક્શાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાનો પાત્ર બનશે.

(૯) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો પંદર દિવસની અંદર સદરહું મિલકતમાં આવેલ વીજળી પાણીના તેમજ ગેસની લાઈન તથા અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુક્વાની રહેશે.

(૧૦) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂક્વવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુક્વી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું મિલક્ત કે તેનો ક્લેઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાર્ડ કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટેતેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે તથા કોમર્શીયલ ઉપયોગ કરશે નહીં.

// ૧૩ //

(૧૧) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે એસોસીએશનની સ્થાન કરેલી છે. તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપો આપ સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલ ગયેલા ગણાશે અને એસોસીએશનમાં રૂા. ________/- અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ જમા કરવાની રહેશે તથા પ્રતિમાસ એસોસીએશનમાં માસિક મેન્ટેનન્સ પેટે રૂા. ________/- જમા કરાવવાના રહેશે તથા એસોસીએશનના નિયો , વિનીયો અને પેટા-નિયો પાળવા બંધાયેલા છે તથા વેચાણ દરસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી, વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જીસ થનાર ખર્ચ લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૨) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારને લખી આપનારને ચૂક્વવાપાત્ર બને છે. તેવી કોઈપણ રમ, તે ચૂકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુક્વવામાં ન આવે તો ઉપર પેસમાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના અને લખી આપનાર આ કરાર એક્તરી સમાપ્ત કરવા માટે રદ કરવા હકદાર રહેશે અને તે બાબતે ઈપણ પ્રકારનો વાંધો , તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરિયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહી. અને તેમ છતાં જો કરે તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુક્વવાની રોમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા દ્વારા લેવામાંઆવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાના પણ સમાવેશ થાય છે.

(૧૩) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે. તે જણાવ તીપંદર દિવાનીની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટ ર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે. લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અં ટ શરતોનો ભંગ સુધારી ન લે તે નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૪) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ્દ કરવામાં આવવાથી લખી આપનારે આ કરાર સમાપ્તિના ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર લખાવી લેનારને (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ લીક્વીટેડડેમેજીઝ અથવા લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી

અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજના અને વસુલાતને આધીન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારનું ચૂકવેલા ટેનામેન્ટની વેચાણ કિંમત હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૫) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહું મિલકત તેનો કબજો બે વર્ષ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહું મિલક્તનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો. લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો લખી આપનાર, લખાવી લેનારને તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુક્વી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ

તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૬) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહું મિલક્તનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ , આંતરીક વિગ્રહ કુદરતી આપત્તિ , સરાર, સક્ષમ સત્તામંડળ , અ ાલતની નોટીસ , હુક્મ, આદેશ, જાહેરનામાના કરણોસર વિલંભ થાય તો લખી આપનાર સદરહું મિલક્તનો પઝેશનનો સમય પોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧૭) લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહું મિલક્તની બાકીની રકમ ચુક્વીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર બજો સોપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીક્તાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાન નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુક્વેલી રક્મ ઉપર MCLR+2 ટકા મુજબ વ્યાજ ચુક્વી આપવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહું મિલક્તની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુક્વી ના આપે અગર ન ચુક્યું તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુક્વાયેલ રકમ ઉપર MCLR+2 ટકા મુજબ ગણતા થતાં વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુક્વી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેશન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચે ચૂકવવા સંમત છે.

(૧૮) લખી આપનાર તરફથી સદરહું મિલક્તના વપરાશ અને ભોગવા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહું મિલક્તનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુક્વીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર ક્બજો ન મેળવે તો તેવા સમયે

લખાવી લેનારે ભાગે પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યના પાંચ વર્ષના સમય ગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈની સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન લાવે તો લખાવી લેનાર શક્ય હોય આવી પોતાના ખર્ચ દુરસ્ત કરવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હાર રહેશે.

પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવા બદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈની સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુક્વી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૦) સદરહું મિલક્તની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રક્મ લખી આપનારને યુવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈએ નહી અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તો રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પરત કરવાની છે. અને રહેશે.

(૨૧) સદરહું મિલક્તમાં એસોસીએશન સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, હક્ક, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહું મિલક્ત તર્માને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને ઈપણ પ્રકારનો તબદીલ , એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અ◌ાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમાસ કે સદરહું મિલક્ત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહું મિલકતના તમામ સઈટ, ટાઈટલ, ક્લીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે. તેવો પાક્કે વિશ્વાસ , ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

// ૧૬ //

(૨૨) સદરહું મિલક્તનો પ્રત્યક્ષ ક્બજો બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તો લખાવી લેનારને યુક્ત પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૩) આ બાનાખતનો કરારની મુદ્દત માસ ત્રણની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૪) સદરહું મિલક્તનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપ્યું તેમાં અમે લખી આપનાર સદરહું મિલક્તનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક

પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહું મિલક્તનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકાર રહેશો.

(૨૫) સદરહું સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે એસોસીએશનની રચના થયેલી છે તેમાં લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે. અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રક્મ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતની આનાની વગર તેમના હીસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ આપવાની છે.

(૨૬) આ એલોટમેન્ટના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહું મિલક્ત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારનો તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકો નહી.

(૨૭) સદરહું મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા , ટેક્ષ, લાગા કે વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે. અને સદરહું મિલક્તના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૮) સદરહું મિલક્તનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા , મઝીયારી, કોમન એમેનિટીઝ વિગેરેનો ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે. અને રહેશે. સદરહું મિલક્તની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ , સ્ટેમ્પ, રજી.ફી, જી.એસ.ટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૨૯) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં , રંગરોગાનમાં કે સદરહું મિલક્તની અંદર તેમજ બારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શક્યો નહી

તે શરતો જ સદરહું મિલક્ત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૩૦) આ બાનાખતના કરાર માં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતાં હોય છે. તેવાં સંજોગોમાં આ બાનાખતના

કરારની કોઈપણ શસ્તનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાર્ન કે રદ ગણવાનું સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગેજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન કેઈપણ શસ્ત કે હકીક્તનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કંઈપણ પ્રકારની તકાર કે વાદ - વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૨) મકાનનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ લખી આપનાર, કોર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને , એલોટીને આપવામાં આવેલા આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં , એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2- ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો , પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આ યોજનાના

ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ , એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે.

(૩૩) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓઆ મકાનો ગીરો મુકેશે નહિ, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહિ, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે

તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો, મકાનો લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૩૪) પ્રમોટર, એલોટીને મકાનનો કબજો તારીખ : 31/12/2025 ના રોજ અથવા તે પહેલા સોન્પેશે, પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મકનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને તેઓએ મકાન માટે જેટલી રકમ મેળવી ચૂકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી MCLR+2 માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

પરંતુ મકાન જેમાં આવેલું હોય તે મકાન પૂરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંભ થાય તો પ્રમોટર મકાનની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપતિ,

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

(૩૫) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૬) આ બાનાખતના કરારનું જ્યુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૭) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટેડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગ તેઓના ઉપર જણાવેલ સબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે તો તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

તેમજ આ કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલ સરનામાંમાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશો યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૮) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં , લખી આપનારે તમામ સંદેશા , લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તે લખાવી લેનારને લખાવી લેનારના સરનામે મોક્લવાના રહેશે અને તેમ કર્યોથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૯) આ બાનાખતના કરાર નો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ , રજીસ્ટ્રેશન ફી , વકીલ ડી. ટાઈપીંગ ખર્ચ , પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના ગામ મોજે ગામડીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૩૮ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૭) ખાતા નંબર : ૬૬૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૮) ખાતા નંબર : ૨૦૧ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૩ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૯) ખાતા નંબર : ૧૨૬ અને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૪ (જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : ૧૦) ખાતા નંબર : ૧૨૬ ની મળી કુલ ૧૧૯૯૪ સમ ચોરસ મીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૧૨ (ડ્રાફ્ટ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮, ૪૨, ૪૩ અને ૪૪ ની મળી કુલ ૭૧૯૬.૪ ચોરસ મીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે **"ANANTAM"** ના નામની ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં આવેલ **ટેનામેન્ટ નંબર** : _____ કે જે આશરે _____ ચોરસ મીટરના પ્લોટ એરીયામાં _______ ચોરસ મીટરના કાર્પેટ એરીયા તથા ______ ચોરસ મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત છે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વગેરેના હક્કો સહીતની મિલકત તથા સદર મકાનમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે ______ ચોરસ મીટર તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે ______ ચોરસ મીટર તથા વરંડાનું માપ આશરે ______ ચોરસ મીટર છે તે તથા સદર

ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે _____ ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કાર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે _____, સને ૨૦૨૩ ના દિને

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

“SAHAJANAND BUILDCON”
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
નયન મહેશભાઈ ઠક્કર ______________________________

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ______________________

(૨) ______________________

પરિશિષ્ટ-બી

સદરહુ ટેનામેન્ટના પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-સી

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

એનેક્ષર-એ

સદરહુ યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

પ્રોજેકટ રેરા હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફીફીકેશનનું લિસ્ટ તથા

એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

(૧) **<u>સ્ટ્રક્ચર :-</u>**

ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ માળખું.

(૨) **<u>પ્લાસ્ટર :-</u>**

અંદરનું સીંગલ માલા પ્લાસ્ટર અને બિરલાપુટ્ટી, બહારનું પ્લાસ્ટર ટીપ્પણી વાળું આર્કીટેકટ પ્લાન મુજબ

(3) **<u>ફ્લોરીંગ :-</u>**

દરેક રૂમમાં ચોક્કસ જગ્યાએ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૪) **<u>કિચન :-</u>**

ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ તથા એસ.એસ.સિન્ક અને લીટલ લેવલ સુધીની ડીઝાઈનર ટાઈલ્સવાળુ.

(૫) **<u>ટોઈલેટ :-</u>**

પ્લબીંગ અને ડીઝાઈનીંગ ટાઈલ્સ સ્સરી કંપનીનું તથા સારી ગુણવત્તા વાણું લીટલ લેવલ સુધીનું ટોઈલેટ

(૬) **<u>દરવાજા તથા બારી :-</u>**

એલ્યુમિનિયમ સેક્સન પાવડર કોટીંગ સ્લાઈડીંગ મારબલ સીલ સાથે તથા ડેકોરેટીવ મેઈન દરવાજો તથા અંદરના રૂમોના ફ્લસ ડોર તથા વુડન ફ્રેમ અને ડેકોરેટીવ ફીટીંગ્સ તથા વગેરે સારી ગુણવતા વાળું.

(૭) **<u>ઈલેક્ટ્રીકલ :-</u>**

જરૂરીયાત મુજબના કોપર વાયરીંગ પોઈન્ટ જેવા કે લાઈટ, પંખા, પ્લગ વગેરે.

(૮) **<u>કોમન સુવિધાઓ :-</u>**

ઇન્ટરનલ ગેટ, સિક્યોરીટી, ૨૪ કલાક પાણી, સી.સી.ટી.વી કેમેરા, લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન, સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા, પાર્કીંગ, લીફટ વગેરે.

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર</u>	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગુઠો</u>**

"SAHAJANAND BUILDCON"
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

____________________________ _______________

(નયન મહેશભાઈ ઠક્કર)

<u>બીજીતરફવાળા / વેચાણ લેનાર</u>

____________________________ _______________

(   )