॥ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ॥

ડીસ્ટ્રીક્ટ - સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નં. ૨૮૭/૫/૩, ચો. મીટર ૫૩૯૫, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૪ (રાંદેસણ - કુડાસણ), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૫ ની ૩૨૫૫ ચો. મીટર ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધેલ ॥ મોનાર્ક ડીલક્ષ ॥ ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં. ...... ના......... ફ્લોર ના ફ્લેટ નં. .... વાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>લખી આપનાર :-</u> પરમસુખ ડેવલોપર્સ,
એકતરફવાળા PAN NO. AASFP 1276 D
એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર ધાર્મિકભાઈ નટુભાઈ પટેલ,
ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધર્મ - હિન્દુ,
સરનામું - ઓફીસ નં. ૪૦૮, ફોર્થ ફ્લોર, પેનોરમા કોમ્પ્લેક્ષ,
નવજીવન પ્રેસની પાસે, આશ્રમરોડ, અમદાવાદ.
EMAIL-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર પેઢી તથા ભાગીદારો, વહીવટદારો, વંશ, વાલી, વારસો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખાવી લેનાર:-</u> નામ
બીજાતરફવાળા PAN -
ઉ.વ.આ. પુખ્ત,
રહેવાસી -

EMAIL-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો, લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર, બીજાતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ઝુંડાલની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૩/૧/૩ ની ૦-૫૩-૫૧ હે.આરે.ચો.મી. કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ (ચાંદખેડા - ઝુંડાલ), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૫ ની ૩૯૫૧ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો લખી આપનાર/પેઢીના સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા અને ભોગવટામાં આવેલી છે. અને જે સરકારી તથા સરકારી રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર/પેઢીના નામ ઉપર ચાલે છે.

(૨) ઉપરોક્ત બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૩/૧/૩, હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૫૧ કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૪ (ચાંદખેડા - ઝુંડાલ), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૫ ની ૩૯૫૧ ચોરસ મીટર જમીન ગાંધીનગરના મે. કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તા. ૧૮-૦૩-૨૦૧૫ના રોજ હુકમ નં. સીબી/જમીન/

બી.એ./એલ.આર. ૩૮૮/૧૬/પછી ૬૯૭૭ થી ૬૯૮૭/૨૦૧૬ થી ૩૨૫૧ ચો.મીટર જમીન
રહેણાંકના હેતુ માટે તથા વાણીજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી આપવા હુકમ કરેલ
છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં. ૮૦૧૩, તા. ૧૧-૦૪-૨૦૧૬ના રોજ પડેલ છે અને તા.
૦૭-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહુ બીનખેતીની જમીન તેના જમીન માલીકો (૧) સુરજબેન તે રમણભાઈની વિધવા (૨) મીનાબેન રમણભાઈ (૩) જગદીશભાઈ રમણભાઈ તથા (૪) કીર્તીબેન રમણભાઈ પટેલથી અમો લખી આપનાર પવનસુત ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા. ૧૩-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૦૫૩ થી વેચાણ રાખેલ અને અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદર જમીનનો માલીકી હકક કબજો સંભાળી લીધેલ. જે સદર ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૨૫૮, તા. ૧૮-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૦૨-૦૧-૨૦૧૭ રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ સદર બીનખેતીની જમીન ઉપર ઝુંડાલ ગ્રામ પંચાયત દ્વારા તારીખ ૩૦-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ ઠરાવ નં. ૨૫/૭ થી રજાચીઠ્ઠી આપેલ છે અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) દ્વારા તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ પત્ર નં. પીઆરએમ/૧૯૭/૭/૨૦૧૬/૫૫૦ થી રેસીડેન્સીયલ અને કોમર્શીયલ હાઉસના યુનીટોનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે.

(૫) એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલ બીનખેતીની મંજુરી, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ અનુસાર અને નીયમ અનુસાર તથા તેમા જણાવેલ શરતોનુ પાલન કરીને અને તેવી મંજુરીમાં દર્શાવેલ સ્પેસીફીકેશન, સગવડો, સવલતો તથા ખુલ્લા જરૂરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન વિગેરેની સગવડો સહીતની અને નીયમ મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરીયલનો ઉપયોગ કરી સદર જમીન ઉપર લખી આપનારે સ્કીમનુ બાંધકામ કરેલ છે/કરવાનું છે.

(૬) તમો લખાવી લેનારે મજકુર જમીન ઉપર || મોનાર્ક ક્રીસ્ટલ || યોજનાના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ યોજના અંગેની તમામ માહીતી, મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ, સદર જમીનના રેકર્ડ, ટાઈટલ, ટાઈટલ અન્વયે લખાણો કરારો દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી મજકુર ફલેટ તથા અન્ય તમામસહીયારી સુવીધાઓ વિગેરેનું કરવામા આવેલ બાંધકામ તથા બાંધકામના માલ સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ બાંધવામાં આવેલ યુનીટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ એટલે કારપેટ એરીયા, પ્લાન મુજબ બીલ્ટ અપ, તેમજ સદર યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલ તમામ સહીયારી સુખ સુવિધાઓ પાર્કીંગ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી તમો લખાવી

લેનારે પોતે જાતે તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ તેમજ વચનાવી લેનારાએ તમારા જાણકાર લેનારે પોતે જાતે તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ તેમજ બનાવી લેનારાએ તમારા જાણકાર અનુભવી મારફતે બાંધકામનું ફ્લેટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ વિગેરેની સંપૂર્ણ ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે. અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે તમો વચનાવી લેનારાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે.

(૭) અમો લખી આપનારે મજકુર મિલકતને કોઈપણ રીતે હાનીકારક અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મીલકત ઉપર અમોએ કોઈ લોન લીધેલ નથી તથા સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે આ અગાઉ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરેલ નથી કે જામીન થયેલ નથી, લેણાંથી કરાવેલ નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત વેચાણ સામે કોઈ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ નથી, તેમજ કોઈ દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે સદર મીલકત કોઈપણના રીસીવરશીપ, કબજા કે જપ્તીઓટમાં નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ભાગભાગ હક્ક હિસ્સો કે ભોગવટો, પોષાકીનો ભાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો પોચતો નથી કે હાલમાં ચાલુ નથી. સદરહુ મીલકતમાં અમો લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભાગભાગ, હક્ક, હિસ્સો, અધિકાર, હીતસંબંધ વિગેરે કાંઈ પોચતો નથી. અને સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ અને કાયદેસરનો હક્ક અધિકાર છે. તેના તમામ હક્ક, રાઈટ ટાઈટલ કલીયર સોજ્ઞ અને માર્કેટેબલ છે.

(૮) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ-સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નં. ૨૮૩/૧/૩, ચો. મીટર ૫૩૫૫, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૭ (વાવોલ - કુડાસણ), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૫ ની ૩૨૫૫ ચો. મીટર ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ || મોનાર્ક ક્રીસ્ટલ || ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં. .... ના .... ફ્લોર ના ફ્લેટ નં. .... ની .... ચો. મીટર કારપેટ એરીયા (વીથાઉટ એક્સટર્નલ વોલ) તથા .... ચો. મીટર બાલ્કની/ વરંડા તથા .... ચો. મીટર વોશએરીયા વરંડા તથા સમગ્ર ફા. પ્લોટની જમીન પૈકી .... ચો. મીટરના વગર વહેંચાયેલ જમીનમાંના પોષાતા હક્કો સહીત કે જેની વહેંચણી અલગથી ક્યારેય ન થઈ શકે તે જમીન સહીતની મિલકત તથા જેના પ્લાન મુજબની સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ, કોમન પાર્કીંગ, વોટર ટેન્ક, કોમન ફેસેલીટીઝ તથા કોમન બાંધકામના ભાગે પડતા હક્ક હિસ્સા સહીતની મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરી બુકીંગ કરાવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં || સદરહુ મીલકત || એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. સદરહુ મીલકત તમો બનાવી લેનારે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરી બુકીંગ કરાવેલ છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૯) સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા .... પુરા બંને તરફવાળાની સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે યોગ્ય બજાર કિંમત હોવાનું તમો બનાવી લેનાર કબુલ મંજુર રાખો છો.

(૧૦) સદરહુ મીલકતના બાના પેટે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવી આપેલ છે. જેની આથી પહોંચ અમો કબુલ રાખીએ છીએ.

રકમ	રોકડા/ચેક નં.	તારીખ	બેન્ક
રૂ.			
રૂ.			

કુલ રૂ. ..../- પુરા બાના પેટે મળેલ છે.

આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી તારીખ .... સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧) સદર બાનાખતની સમયમર્યાદામાં જેમ જેમ સ્કીમનું બાંધકામ આગળ વધતું જાય તેમ તેમ બાંધકામના તબક્કાવાર તમો લખાવી લેનાર નિયમીતપણે રકમો ચુકવી આપવા બંધાયેલ છો. સદર મુદતમાં બાંધકામના તબક્કાવાર તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતની કસુર વગર નીયમીત નક્કી કરેલ હપ્તાની રકમ બાંધકામ થયા મુજબ તથા બાંધકામ સંપુર્ણ થયેથી સંપુર્ણ રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

કુલ રકમના ટકા	બાંધકામનો તબક્કો
૧૦ ટકા	સદર એગ્રીમેન્ટ તારીખે અથવા તે પહેલા.
૩૦ ટકા	સદર એગ્રીમેન્ટ બાદ ૩૦ દિવસમાં.
૩૫ ટકા	પ્લીન્થ લેવલે.
૭૦ ટકા	સ્લેબ અને પીલર સાથેના સ્ટ્રકચર સહીતનું બીલ્ડીંગ.
૭૫ ટકા	દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, બારણાના કામ સમયે.
૮૦ ટકા	સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વેલ, સીડી લોબીનું ફલોરીંગ.
૮૫ ટકા	એક્સટર્નલ પ્લાસ્ટર-પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ.
૯૫ ટકા	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવીંગ, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, જરૂરી સવલતો.
૧૦૦ ટકા	વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે.

(૧૨) તમો ખરીદી લેનાર નક્કી કરેલ સમયે હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરો તો અમો લખી આપનારે તમો ખરીદી લેનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે ઈ-મેઈલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તમો ખરીદી લેનાર સદર નોટીસ નીયમ મુજબ મળેથી બાકી રકમ દિન ૧૫ માં ચુકવવામાં કસુર કરશો તો તમો ખરીદી લેનાર પાસેથી ચુકવવાની બાકી રકમ ઉપર વિલંબની મુદતનું માસીક ૧.૫ ટકા લેખે વ્યાજ અગાઉથી વસુલ કરવા અમો લખી આપનાર હક્કદાર રહેશો.

(૧૩) સદરહુ મુદતમાં સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ તારીખ .... સુધી સંપુર્ણ થઈ જશે અને તારીખ .... સુધીમાં મીલકત વપરાશનું પ્રમાણપત્ર/બી. યુ. પરમીશન મેળવવાની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર આપે છે પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ જેવા કારણો અગર અનઅપેક્ષિત યુધ્ધ, તોફાન જેવા કારણો તથા કોઈ સરકારી પ્રતીબંધ, કાયદા, હુકમો કે નીયમમાં ફેરફાર થવાથી કે અમો લખી આપનારના કાબુ બહારના કુદરતી, અનઅપેક્ષિત કે સરકારી કારણોથી વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર / બીયુ પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો અમો લખી આપનારની કસુર ગણાશે નહી અને પઝેશન આપવાની મુદત તેવા કારણોની સમયમર્યાદા મુજબ આપોઆપ વધશે જે તમો ખરીદી લેનાર કબુલ રાખો છો અને તે અંગે કોઈ ફરીયાદ, દાવા તકરાર કરવા કરાવવાની નથી તેવી બાંહેધરી આપો છો.

(૧૪) અમો લખી આપનારે તારીખ .... સુધીમાં મીલકત વપરાશનું પ્રમાણપત્ર/ બી. યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ દિવસ ૭ માં ખરીદી લેનારને તે બાબતની તથા પઝેશન મેળવવા સારૂ જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ જાણ કર્યેથી ખરીદી લેનારે બાકીનો વેચાણ અવેજ પુરેપુરો તથા તેના અંગેના તમામ આનુસંગીક ચાર્જીસ ચુકવી આપો ત્યારે અમારે તમો ખરીદી લેનારને તમારા નામનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી નોંધણી કરાવવાનો રહેશે. તમો ખરીદી લેનાર કબ્જો લેવામાં વીલંબ કરો તો વીલંબના સમયના મેન્ટેનન્સ, ટેક્ષ તથા અન્ય ખર્ચ ખરીદી લેનારે અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો અમારે તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અને બીયુ પરમીશન મળ્યા બાદ જ સોંપવાનો છે. અમો લખી આપનાર તરફથી પઝેશન આપવામાં વીલંબ થાય તો ૧ ટકા લેખે માસીક તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ આપવાનું રહેશે

(૧૬) સદરહુ મીલકત અંગેની વેચાણ દસ્તાવેજ બાદની મ્યુની. વેરા, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વહીવટી ફાળો, લાઈટબીલ, સરકારી અર્ધ સરકારી વેરા વિગેરેની તમામ રકમો તમો ખરીદી લેનારે ભરવાની છે.

(૧૭) અમો લખી આપનાર મજકુર કબ્જા સિવાયના બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી મજકુર ફ્લેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર અને ખુશ હોઈએ તેમ છતાં તમો ખરીદી લેનાર સદર બાનાખતની જણાવેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની ચુકવે

હપ્તાઓની રકમ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં કસુર કરો તો અગર સદર બાનાખતની શરતોનું પાલન ન કરો તો તમો લખાવી લેનારને બાનાખત રદ કરવાની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તમો લખાવી લેનાર તેનો લેખીત જવાબ ન આપો તો લખી આપનાર પાસે જમા કરાવેલ તમામ રકમ આપોઆપ ફોરફીટ થશે અને ત્યારથી સદર બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થયેલું ગણાશે. જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ કરો છો.

(૧૮) મજકુર મીલકત અંગે બાકીની ચુકતે હપ્તાઓની રકમ નક્કી કરેલ સમયે મર્યાદામાં તમો લખાવી લેનાર ચુકવી ન શકો તો લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનાર પેઢી પાસે વગર વ્યાજે જમા કરાવેલ રકમ પરત મેળવવા માટે અમો લખી આપનારને જણાવો ત્યારે અમો લખી આપનારે નોટીસ લેવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારે મજકુર બાનાખત અમો લખી આપનારને રદ કરી આપવાનો રહેશે. જે રદના લેખનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં રદ લેખના ૩૦ દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા કરાવેલ રકમમાંથી લીકવીડેટેડ ડેમેજ, એડજસ્ટમેન્ટ તથા લોસ રીકવરી તથા વહીવટી ખર્ચ પેટે જમા કરાવેલ રકમના ૨૦% રકમ નીયમ મુજબ કાપી બાકીની રકમ અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૧૯) સદર જમીન અથવા સ્કીમ બાબતે ભવિષ્યમાં સરકારી નીયમો મુજબ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેના હકક લખી આપનારના રહેશે અને રીવાઈઝ પ્લાન, મંજુરીમાં જરૂરી સહી લખાવી લેનારે બીના તકરારે તાત્કાલીક કરી આપવાની રહેશે.

(૨૦) સદર મીલકતનો તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યા બાદની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધીમાં બાંધકામના સ્ટ્રકચરમાં તથા વર્કમેનશીપ અથવા મટીરીયલની ગુણવત્તા અગર સર્વીસ બાબતે કે અન્ય બાંધકામ, કબજો અંગે કોઈ ખામી જણાય અને લખાવી લેનાર દ્વારા લખી આપનારને લેખીતમાં જાણકારીમાં લાવવામાં આવે અને તે નીષ્ણાતોના મત મુજબ ખામી હોય તો લખી આપનારે દિવસ ૩૦ ની મુદતમાં વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સીવાય તેવી ખામી સુધારી આપવાની રહેશે.

(૨૧) મજકુર મિલકતનો લખાવી લેનારે મીલકતનો ફકત મંજુર થયેલ હેતુ સારૂ જ ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા/કરાવવાનો છે એટલે કે મજકુર મિલકતનો લખાવી લેનારે કયારેય પણ તેના મંજુર થયેલ હેતુ વિરૂધ્ધનો ઉપયોગ કરવા/કરાવવાનો નથી. સદર મીલકતના ઓપન સ્પેસ, કોમન પેસેજ, સીડી, લીફટ, ટેરેસમાં લખાવી લેનારે કોઈ ચીજ વસ્તુ મુકવાની નથી કે દબાણ કરવાનું નથી તથા મીલકતના બાંધકામ, સ્ટ્રકચર કે એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૨) મજકુર યોજનાની તમામ વહીવટી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સૂચીત સોસાયટીની કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવે ત્યારથી તમો લખાવી લેનારે તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહુ સોસાયટીની કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સૂચીત સોસાયટીની કે એજન્સીના કાયદા પેટા કાયદા નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કાંઈ લખાણો કરારો ઠરાવો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે/કરાવે તો તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ નોન રીફંડેબલ મેઈન્ટનન્સ ચાર્જીસ ફાળો ભવિષ્યમાં નક્કી કરવામાં આવે તે તમોએ મજકુર સૂચીત સોસાયટીની કે એજન્સી ફરજીયાતપણે અગાઉથી જમા કરાવવાનો છે. તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ વહીવટી સુવિધાઓ જેવી કે ગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણીનો બોર, સમ્પ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની લાઈનો, ગટર લાઈનો, લીફ્ટ, પેવીંગ, સીડી વિગેરે તથા અન્ય તમામ વહીવટી સુવિધાઓ નક્કી કરેલ છે. તેના મરામત, રીપેરીંગ, મોડીફીકેશન, એડીશન, રંગરોગાન, સફાઈ ખર્ચ, વીજળી બીલ, પગાર ખર્ચ, સીક્યુરીટી અંગે તથા આનુસંગીક તમામ ખર્ચની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમો લખાવી લેનારે અગાઉથી ભરવાની જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમો ભરવામાં લખાવી લેનાર કસુર કરે તથા લખાવી લેનારનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સૂચીત સોસાયટીની કે એજન્સી લખાવી લેનાર વીરૂધ્ધ કાયદેસર કાર્યવાહી કરી શકશે.

(૨૩) મજકુર ફલેટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી સદર ફલેટ અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, ઈન્સ્યુરન્સ, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનારે સ્વતંત્ર રીતે વહાડે પડતા ભરવાના/ભોગવવાના રહેશે. તથા પ્રોજેક્ટ સમયે સ્કીમમાં કોઈ વધારાની સવલત કરવામાં આવેલ હોય તો તેની વહાડે રકમ અગાઉથી લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે તથા સદર સ્કીમ/સોસાયટીના લીગલ ખર્ચ, ઓફીસખર્ચ ફી, એકાઉન્ટીંગ ફી, એસ્ટાબ્લીશમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે વહાડે અગાઉથી લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪) અમો લખી આપનારે સદર મીલકતના મેન્ટેનન્સ, ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલ વિગેરેની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવેલ હોય તે રકમ અલગ ખાતુ ખોલાવી તેમા મુકવાની રહેશે અને તે હેતુ માટે જ વાપરવાની રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરત અંગે ફેરફાર કરવાનો થાય તો બંનેતરફવાળાની લેખીત સહીથી જ ફેરફાર કરી શકાશે અને બંનેતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો સૌ પ્રથમ પરસ્પર સમજુતીથી ઉકેલ કરવાનો રહેશે અથવા સદર એક્ટના નોટીફીકેશન મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૧) આ સાટાખત/ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, કોમ્પ્યુટર ચાર્જ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ તથા વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ કુડાસણની સીમ
રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૭/૧/૩,
ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૪ (રાંદેસણ - કુડાસણ),
ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૫,
|| મોનાર્ક ફીસ્ટા ||
બ્લોક- ....
.... ફ્લોર
ફ્લેટ નં. ....
ક્ષેત્રફળ
.... ચો.મીટર કારપેટ એરીયા (વિથાઉટ એક્ઝટર્નલ વોલ) તથા ....
ચો.મીટર બાલ્કની/વરંડા તથા
.... ચો.મીટર વોશ એરીયા વરંડાના બાંધકામવાળી તથા
સમગ્ર ફા. પ્લોટની જમીન પૈકી .... ચો. મીટરના વગર વહેંચાયેલ જમીનમાંના પ્રમાણસર હક્કો સહીત કે જેની વહેંચણી અલગથી ક્યારેય ન થઈ શકે તે જમીન સહીતની મિલકત કે જેના પ્લાન મુજબની સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, વોટર ટેન્ક, કોમન ફેસેલીટીઝ તથા કોમન બાંધકામના ભાગે પડતા હક્ક હિસ્સા સહીતની મિલકત.

<u>તેના ચતુઃસીમાની વિગત જે :-</u>

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબનો આ સાટાખતનો કરાર અમે પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ દબાવ

વગર, તનમનના સાવધાનપણામાં મુક્ત અને સંપૂર્ણ સંમતીથી લખી આપી સહી કરેલ છે. જે સર્વે પક્ષકારોને તથા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે.

ગાંધીનગર,
તારીખ :-

<u>લખી આપનાર :-</u>
પવનસુત ડેવલોપર્સ,
એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
ધાર્મિકભાઈ નટુભાઈ પટેલ

<u>લખાવી લેનાર :-</u>

....

<u>સાક્ષી :-</u>

(૧) ....

(૨) ....