# RAMA BUILDCON

SIDDHARTH COLD STORAGE, B/H VINAYAKA INSTITUTE, BAKROL -- VADTAL ROAD, BAKROL - 388120

ANAND (GUJARAT)


## બાનાખત

**તા.____________ માહે _______________ સને ૨૦૧૯ ના રોજ**

**વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર**

**એક તરફવાળા** (જમીન માલીક) :– **સંદીપ કિશોરભાઈ બીન વલ્લભદાસ રાવ,** ઉવ.આ.૫૬, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. સિધ્ધાર્થ બંગલો, બાકરોલ-લાંભવેલ રોડ, તા.જી.આણંદ. (PAN No. AEEPR2108E) આધાર કાર્ડ નં. 5396 6036 3870 મો. 99989 90250

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, કુલ મુખત્યાર, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર (બીજી તરફવાળા એટલે કે ફાળવણી મેળવનાર) :-**

(૧) શ્રી ______________________________,
ઉંમર આશરે વર્ષ–____, ધંધો–_____, (PAN : ____________),
આધાર કાર્ડ નં.

(૨) શ્રીમતી ______________________________,
ઉંમર આશરે વર્ષ–____, ધંધો–_____, (PAN : ____________),
આધાર કાર્ડ નં.

બંને રહેવાસી–________________________________________

________________________

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકેઃ- (ત્રીજી તરફવાળા)**

**(પ્રમોટર)** **"રામા બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર.. સંદીપ કિશોરભાઈ બીન વલ્લભદાસ રાવ,** ઉવ.આ.૫૬, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. સિધ્ધાર્થ બંગલો, બાકરોલ-લાંભવેલ રોડ, **તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો** PAN No. AAXFR4090E)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા ''અમો'', ''ત્રીજી તરફવાળા'' અગર ''કન્ફર્મીંગ પાર્ટી'', એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ **"રામા બિલ્ડકોન"** ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરાર તા._____ માહે_______ ૨૦૧૯ ના રોજ નોંધણી નં.______ થી એક પક્ષવાળા અને પ્રમોટર તે ત્રીજા પક્ષવાળા વચ્ચે થયેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.

**(એ)** રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ **બાકરોલ**ની સીમની **રે.સર્વે નં.૨૫૫૩/૧** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૮.૦૦ ચો.મી. જમીનમાંથી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) દ્વારા ૨૦% જમીન કપાત થયા બાદ **બાકી રહેતી ૨૧૯૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''પ્રોજેકટ જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–૧''** માં કરવામાં આવેલુ છે.

**(બી)** રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ **બાકરોલ**ની સીમની **રે.સર્વે નં.૨૫૫૩/૧** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૮.૦૦ ચો.મી. જમીનમાંથી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) દ્વારા ૨૦% જમીન કપાત થયા બાદ **બાકી રહેતી ૨૧૯૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી જમીન ઉપર **"રામા"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.

**(સી)** રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ **બાકરોલ**ની સીમની **રે.સર્વે નં.૨૫૫૩/૧** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૮.૦૦ ચો.મી. જમીનમાંથી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) દ્વારા ૨૦% જમીન કપાત થયા બાદ **બાકી રહેતી ૨૧૯૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી જમીનમા રહેણાંકના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

**(ડી)** સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક્ના હેતુ માટે બાંધકામની પરવાનગી આણંદ-વલભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં.અવકુડા/રી/લે-આઉટ/વી.પ./ વશી/૧૪૩ તા.૫/૨/૨૦૧૯ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ, આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫/એસ.આર./૫૪/૨૦૧૮-૧૯/ વશી/૮૭૫૧ થી ૮૭૬૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૪/૯/૨૦૧૮ ના રોજ રહેણાંકના હેતુસર આપવામાં આવેલ છે, જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**(ઈ)** સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા **"રામા"** ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **"રામા"** સ્કીમમાં કુલ ૯૦ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

**(એફ)** સદરહુ **"રામા"** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ____________ ના રોજના નોંધણી નંબર–________________ થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **એનેક્ષ્ચર-બી** થી જોડેલી છે.

અને જયાં ડેવલોપમેન્ટ કરારના આધારે પ્રમોટરને એટલે કે (ત્રીજા પક્ષવાળા) સદરહુ બિલ્ડીંગમા ફલેટો અને તેના અનુસંધાને ફલેટોની ફાળવણી મેળવનારાઓ પાસેથી અવેજની રકમ સ્વીકારવા તથા વેચાણ કરવા એકમાત્ર ને એકમાત્ર એકલાનેજ હકક છે કે જે પ્રોજેકટની જમીન પર પ્રમોટર એટલે કે ત્રીજા પક્ષ દ્વારા બાંધવામાં આવનાર છે અને જયાં, ફાળવણી મેળવનારની માગણી અનુસાર, પ્રમોટર ને ફાળવણી મેળવનારને પ્રોજેકટની જમીનના ટાઇટલને સબંધિત તમામ દસ્તાવેજો અને પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશન જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ ________________________________ દ્વારા તૈયાર થયેલ છે તે અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે રીયલ એસ્ટેલ (રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) ના કાયદા ૨૦૧૬ અંતર્ગત દર્શાવવામાં આવેલા છે (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી સદરહુ કાયદા તરીકે કરવામાં આવેલ છે) તથા તે અંતર્ગત જે કોઇ શરતો અને નિયમો બનાવવામાં આવે અને તેના સંદર્ભમાં જો ફાળવણી મેળવનાર સંતોષ પામે તે રીતે ચકાસણી કરેલ છે.

અને જયારે, પ્રમોટરના વકીલ અથવા એટર્ની એટ લો દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકશો, અધિકૃત પ્રોપર્ટ કાર્ડ અથવા ગામના નમુના નં. ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા અન્ય સબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડ જે પ્રોજેકટની જમીન પર પ્રમોટરના ટાઇટલનો પ્રકાર દર્શાવે છે, કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ બંધાયેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે તપાસી લીધેલ છે અને ફાળવણી મેળવનાર તેના સંદર્ભે સંતોષ પામેલ છે.

અને જયારે, ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા સબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા માન્ય કરવામાં આવેલ લે-આઉટના પ્લાનની અધિકૃત નકલો તપાસી લીધેલ છે.

અને જયારે, પ્રમોટર દ્વારા પ્રસ્તાવીત લે-આઉટના પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને જેના અનુસંધાને સદરહુ પ્રોજેકટમાં ઇમારતનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા પુરી પાડવામાં આવનાર છે તે ફાળવણી મેળવનારે તપાસી લીધેલ છે.

અને જયારે, ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા જે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયેલ છે તેના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાનની અધિકૃત નકલો જોડાણ-એ થી નિશાની કરી જોડેલ છે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

અને જયારે, પ્રમોટરે ઇમારતના કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઇમારતના ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવા સારુ સબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી (ઓ) પાસેથી ઇમારતના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન્સની માન્યતાઓ મેળવેલ છે અને વખતો વખત બાકી રહેતા જરૂરી પરવાનગીઓ સબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવી લેશે.

અને જયારે, આ પ્લાનને માન્યતા આપતા દરમ્યાન, સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને / અથવા સરકારે કેટલીક શરતો, બોલીઓ, શરતો અને પ્રતિબંધો મુકેલા છે, તે સદરહુ જમીન અને સદરહુ ઇમારતના ડેવલોપમેન્ટ કરતા દરમ્યાન પ્રમોટરે પાળવાના તથા ધ્યાન રાખવાના રહેશે, અને જેના અમલ અને પાલન થયા બાદ જ કમ્પ્લીશન અથવા ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર સદરહુ ઇમારતના સંદર્ભમાં સબંધિત સ્થાનિક અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જયારે, સુચિત પ્લાન મુજબ પ્રમોટરે ઇમારત/ો નું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

અને જયારે, ફાળવણી મેળવનારે સદરહુ પ્રોજેકટના **પહેલા** તબકકામાં **ટાઇપ-એ/બી** માં ફલેટ નં.__________ માળ__________ ની ફાળવણી માટે પ્રમોટરને અરજી કરેલ છે.

અને જયારે, સદરહુ ફલેટનો કારપેટ એરીયા __________ ચો.મી. છે અને કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટના તળીયાનો એકદમ ચોખ્ખો વપરાશ લાયક વિસ્તાર એવો છે, જેમાં બહારની દિવાલોમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટનો વિસ્તાર, સ્વતંત્ર બાલ્કની અથવા રવેશ વિસ્તાર અને સ્વતંત્ર ખુલ્લા ધાબા વિસ્તારનો સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ, તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો અંદરનો ભાગ જ સમાવેશ થાય છે.

અને જયારે, પક્ષકારો એકબીજાની ખાત્રીઓ, પ્રસ્તુતીઓ અને બાંહેધરીઓ પર આધાર રાખીને વિશ્વાસથી આ કરારમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને બોલીઓ અને શરતો તથા તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓથી બંધાયેલા છે, જેઓ અહીંયા હવે પછીથી દર્શાવેલ શરતોથી આ કરાર કરવા માટે ઇચ્છા દર્શાવે છે.

અને જયારે, આ લેખ કરતા પહેલા ફાળવણી મેળવનારો પ્રમોટરને રૂા.__________ (અંકે રૂપિયા__________ ) પુરા ચુકવેલા છે, જે પ્રમોટર દ્વારા ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ કરવાનું નકકી કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજનો આંશિક ચુકવણા તરીકે કરેલ છે જે એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે (જે ચુકવણું અને રસીદ બંને પ્રમોટર સ્વીકારે અને માન્ય ગણે છે) અને ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટરને બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચે દર્શાવેલ મુજબ ચુકવી આપવા માટે સંમત થાય છે.

અને જયારે આ કાયદાની કલમ-૧૩ મુજબ, પ્રમોટરે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સારુ ફાળવણી મેળવનાર સાથે વેચાણ બાનાખત કરવું જરૂરી છે, વાસ્તવમાં હાલનું લખાણ અને કરાર નોંધણીના કાયદા, ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવાનું રહેશે.

સદરહુ કરારમાં નકકી કરવામાં આવેલ શરતો અને બોલીઓ મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પરની સમજુતીઓ મુજબ, સદરહુ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ / કર્વડ પાર્કીંગ પ્રમોટર (જો લાગુ પડે તો) વેચવા અને ફાળવણી મેળવનાર ખરીદવા માટે સંમત થાય છે.

૧. પ્રમોટર સદરહુ બીલ્ડીંગ/ો જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કીંગ અને __________ ઉપરના માળના સ્લેબ પ્રોજેકટની જમીનમાં પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશન જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા સમયે સમયે માન્ય કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધશે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

પ્રમોટરે સરકારી નિયમોમાં બદલાવથી અથવા સરકારી અધિકારીઓ દ્વારા સુધારા વધારા કરાતા થતા બદલાણ સિવાય ફાળવણી મેળવનારના ફલેટને વિસંગત રીતે અસર કરતા હોય તેવા બદલાણ કે ફેરફાર કરવા ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી અગાઉથી લેખીત સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૧(એ)(૧) ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સંમત છે અને પ્રમોટરે ફાળવણી મેળવનાર ને ઈમારતના **"રામા"** માં ________ ફલોરના **ટાઈપ-** ________ માં આવેલ **ફલેટ નં.** ________ જેનું ક્ષેત્રફળ ______ **ચો.મી.** (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી સદરહુ ફલેટ તરીકે કરેલ છે) તે અવેજ રૂા. ________ /- અંકે રૂપિયા ________________ પુરા જેમાં કોમન એરીયા તથા પ્રિમાઈસીસની સબંધિત સુવિધાઓના પ્રકાર, વધારો કોમન એરીયાનું વર્ણન અને સુવિધાઓ કે જેનો વિસ્તારપૂર્વકનો ઉલ્લેખ આ સાથે જોડેલ બીજા જોડાણમાં કરવામાં આવેલ છે તે માટે પ્રમાણસરની કિંમત યાને વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ____________ **ચો.મી.** જમીનની કિંમત રૂા. ________ /- અંકે રૂપિયા ____________ ____________ પુરા સહીતની છે તેટલી કિંમતમાં વેચાણ આપવા માટે સંમત થાય છે.

(૨) ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટર પાસેથી વેચાણ રાખવા અને પ્રમોટર આથી ફાળવણી મેળવનારને રવેશ વેચવા માટે આથી સંમત થાય છે, ૧) જેનું ક્ષેત્રફળ ____________ ચો.મી. / ચો.ફુટ એપાર્ટમેન્ટની રચનાનો એક ભાગ જેનો અવેજ રૂા. ________ /- છે.

(૩) ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટર પાસેથી વેચાણ રાખવા અને પ્રમોટર આથી ફાળવણી મેળવનારને ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યા વેચવા માટે આથી સંમત થાય છે, જેનો નંબર ________ .

૧(બી) ઉપરોકત દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટના પેરા-૧ એ (૧) થી (૩) ની એકંદર રકમનો સરવાળો રૂા. ____________ /- થાય છે.

૧(સી) ફાળવણી મેળવનારે આ કરારના કરતા પહેલા રૂા. ________ /- (અંકે રૂપિયા બે લાખ એંસી હજાર પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધારે નહી) એડવાન્સ ચુકવણા અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ રૂા. ________ /- (અંકે રૂપીયા ________ ) નીચે મુજબની વિગતે પ્રમોટરને ચુકવવા માટે સંમત થાય છે.

(૧) રકમ રૂા. ________ /- (અંકે રૂપિયા ____________ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રકમ રૂા. ________ /- (અંકે રૂપિયા ____________ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને ફલેટના પ્લીન્થ લેવલ પુર્ણ થતા અથવા સદરહુ ફલેટ જે વિંગમાં આવેલ છે તે પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

(૩)

(૩.૧) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૭0% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને જે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો પહેલો સ્લેબ જેમાં પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના બાંધકામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૩.૨) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૭0% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને જે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો ત્રીજો સ્લેબ જેમાં પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના બાંધકામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૩.૩) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૭0% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને જે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો પાંચમો સ્લેબ જેમાં પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના બાંધકામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફ્લેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ્સ, દરવાજાઓ અને બારીઓના કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટની સેનીટરી ફીટીંગ્સ, દાદરો, લીફટ, ફલોર લેવલ સુધીના લોબીના કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ જયાં આવેલ છે તે જે ઈમારત અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફ સહીતના ધાબાના કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રકમ રૂ.__________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) (જે કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે ઈમારત અથવા વિંગમાં લીફટ, પાણી પંપો, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને પર્યાવરણની જરૂરીયાતો, પ્રવેશની લોબી/ઓ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, એરીયામાં લાદી પાથરવી અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી હોય તેવી તમામ જરૂરીયાતોનું કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂ.____________/- (અંકે રૂપિયા ______________પુરા) ફાળવણી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટના કબ્જાની સોંપણીના સમયે અથવા ભોગવટાના સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આપતા સમયે ચુકવી ચુકવવાના રહેશે.

..૭..ઉપર

RAMA BUILDCON

PARTNER

॥ ६ ॥

**(૧)(ડી)** વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દવારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દવારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

**(૧)(ઇ)** સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દવારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દવારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દવારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેર એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૧)(એફ) પ્રમોટરને તેના પોતાના સ્વતંત્ર વિવેકથી, ફાળવણી મેળવનારે ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓના અગાઉથી કરવામાં આવેલા ચુકવણાઓ પર કોઇ છુટ આપવા પરવાનગી અપાઇ છે, જે વહેલી ચુકવણી પર **વાર્ષિક ૯ % છુટ** આપી શકશે કે જે હપ્તા સબંધે પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર સ્વતંત્ર રીતે, ફાળવણી મેળવનારે જે સરખા હપ્તા ચુકવવાના થાય છે તે સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી, કે જેનાથી સબંધિત હપ્તાઓ પ્રિપોન્ડ થયા છે તેટલા સમય માટે **વાર્ષિક ૯ % ના ડીસ્કાઉન્ટ**થી છુટ આપી શકે છે. ફાળવણી મેળવનારને એકવાર પ્રમોટર દ્વારા (આવી છુટ) આપ્યા બાદ, છુટ આપવાની અને છુટ આપવાની કિંમતની પરવાનગીની જોગવાઇઓ કોઇ પુર્નવિચાર/ઉપાડને આધિન રહેશે નહી.

(૧)(જી) ઇમારતના બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ભોગવટાનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવે ત્યારબાદ, જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ના વેરીફીકેશનને આધિન કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવેલા હોય તે તેના વિવરણ સહીત, ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ હોય તે તેના વિવરણ સહીત, ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ખાત્રી કરશે. કારપેટ એરીયા માટે ચુકવવા પાત્ર કુલ રકમની પ્રમોટર દ્વારા ખાત્રી કરી પુનઃ ગણતરી કરવામાં આવશે. જો કારપેટ એરીયામાં નકકી કરેલ મર્યાદા કરતા કોઇ ઘટાડો જણાશે તો ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ આવી વધારાની રકમ જે તારીખથી ચુકવવામાં આવેલ હશે ત્યારથી વધેલા નાણાં પ્રમોટર પીસ્તાલીસ દિવસમાં વાર્ષિક ૭ % ના વ્યાજ સહીત પરત કરશે. જો ફાળવણી મેળવનારને ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં કોઇ વધારો હશે તો, પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી વધારાની રકમની માગણી કરશે, જે ચુકવણી કરવા માટે નકકી થયેલ હવે પછીના તબકકા મુજબ હશે. આવી તમામ નાણાંકીય ગોઠવણ આ કરારના પેરા ૧ (એ) માં નકકી થયા મુજબના પ્રતિ ચો.ફુટના ભાવ મુજબ રહેશે.

(૧)(એચ) ફાળવણી મેળવનારે કોઇપણ વિષય હેઠળ તેણે કરેલા તમામ ચુકવણા બાબતે કાયદેસરના બાકી પડતા ચુકવણા સામે કોઇપણ જાતની ગોઠવણ/યોગ્ય કરવા પ્રમોટરને સત્તા આપે છે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

૨.૧ સદરહુ પ્લાન મંજુર કરવા સારૂ તથા સદરહુ ફાળવણી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપતા અગાઉ અને /અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આપતા અગાઉ જે કોઇપણ શરતો, બોલીઓ, નિયમન અને પ્રતિબંધો જે કોઇપણ હોય તે, તથા સમયે સમયે જે કોઇ સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવે તે તમામનું પાલન, ધ્યાન રાખવા, કામ કરવા અને પરીપૂર્ણ કરવા માટે પ્રમોટર આથી સંમત છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનાર બંને માટે એક મહત્વનો મુદદો છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટ અને (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો ફાળવણી મેળવનારને અને ફાળવણી મેળવનારાઓના એસોસીએશનને ભોગવટાનું સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા બંને સાથે મેળવ્યા બાદ, સમયાનુસાર પુરૂ પાડવા માટે બંધાયેલા છે.

તેજ રીતે, ફાળવણી મેળવનાર સમયસર તેના હપ્તાઓની તથા તેણે ચુકવવાના થતા અન્ય બાકી ચુકવણાઓની ચુકવણી સમયસર કરશે અને કરારમાં જણાવેલ અન્ય કામો અહીં ઉપર દર્શાવેલ પેરા ૧ (સી) મુજબ પ્રમોટર બાંધકામ પુર્ણ કરે તેને આધીન રહીને પુરા કરશે.

(૩) પ્રમોટર અહીં એ જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટ પ્લાનના અનુસંધાને જે તારીખે ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ આપવા લાયક હોય માત્ર ૩૮૫૮.૨૦ **ચો.મી.** છે, અને પ્રમોટરે ૩૮૫૮.૨૦ **ચો.મી.** ની ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે, કે જે ટી.ડી.આર. પુરૂ પાડીને અથવા લવાજમોના ઉપલબ્ધ ચુકવણાને કારણે મળતી એફ.એસ.આઇ. અથવા ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ જુદી જુદી સ્કીમના કાર્યાન્વિત કરવાથી મળતી પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. ના કારણે મળતી એફ.એસ.આઇ., કે જે અથવા એફ.એસ.આઇ. વધવાની આશા સાથે કે જે ભવિષ્યમાં ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનથી થતા બદલાવના કારણે ભવિષ્યમાં મળી શકે તેમ હોય, જે સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડી શકે. પ્રમોટરે તેમના દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન પર સુચિત વાપરવામાં આવનાર ૨૯૭૬.૫૫ **ચો.મી.** ની ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કરી છે અને ફાળવણી મેળવનારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ જે પ્રમોટર દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઇ. વાપરીને બનાવવામાં આવનાર છે તેના વેચાણ માટે સંમત છે, અને આવી સમજુતીથી સુચિત એફ.એસ.આઇ. તે પ્રમોટરની એકલાની રહેશે.

**(૪.૧)** પરંતુ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો **તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૨** સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપશે. જો એક તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા–વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એક તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

**(૪.૨)** સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને /મૌખીક તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન–૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

(૪.૩) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એક તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન–૧૫ (પંદર)માં એક તરફવાળાના એડવોકટ દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૪.૫) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૩૮૫૮.૨૦ ચો.મી.** છે અને પ્રમોટરે વિકાસ અંગેના વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. (F.S.I.-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને **૩૮૫૮.૨૦ ચો.મી.** માં ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૨૯૭૬.૫૫ ચો.મી.** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનિટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળે છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.)મળી ગયા બાદ કોઈપણ વધારાની એફ.એસ.આઇ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ હકક કે દાવો રહેશે નહી. ભવિષ્યની કોઈપણ એફ.એસ.આઇ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર સોસાયટી ઓફ બાયરનો હકક રહેશે.

**(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :–**

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેકટમાં એક તરફવાળા પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેના અને બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતો કબજો સોંપવા અંગેના સમય પત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાને સદરહુ પ્રોજેકટમાં ચાલુ રહેવા માંગતા હોય તો સદરહુ મિલકતનો કબજો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સોંપે ત્યાં સુધીના વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમો ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સંમત થાય છે. બીજી તરફવાળા તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની લ્હેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવવા સંમત થાય છે. પરંતુ સદરહુ પ્રોજેકટના યુનિટ હોલ્ડરો કે ત્રાહિતે લીધેલ તકરારોને કારણે ઉપર પેરા (૪.૧) માં દર્શાવેલ કારણો ઉપસ્થિત થાય તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કોઈપણ રકમ ચુકવવાની રહેશે નહી.

RAMA BUILDCON
PARTNER

(૫.૨) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એક તરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા અગાઉ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ બીજી તરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા ને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી. અને એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

૫.૩ સદરહુ ઇમારતમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં ફલોરીંગને લગતુ ફિકચર અને ફીટીંગ્સ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને એક કે તેથી વધુ લીફટની સુવિધાઓ તેના બ્રાન્ડ સહીતની, અથવા તેની કિંમતની વિગત પ્રમોટર દ્વારા તેના/તેણીના/તેમના વિકલ્પ પ્રમોટર દ્વારા પુરુ પાડવામાં આવશે કે જે જોડાણ (સી) માં દર્શાવેલ છે., આ સાથે જોડેલ છે.

૬. પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો ફાળવણી મેળવનારને **તા. / /૨૦**________ અથવા તે પહેલા આપશે. જો પ્રમોટર તેના અને તેના એજન્ટના નિયંત્રણથી બહાર હોય તેવા કોઇ કારણો સિવાય કબ્જો તારીખ પહેલા સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા કસુર કરે તો, તો પ્રમોટરે જે કોઇ રકમ ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી મેળવેલ હોય તે ફલેટ ને સબંધીત રકમ અહીં ઉપરોકત પેરા-૩ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ, પ્રમોટરે જે તારીખથી મેળવેલ છે તે જો પુનઃ ચુકવણી ન કરવામાં આવેલ હોય તો ત્યાં સુધીની, જે તે દરના વ્યાજ સહીત તેની પરત માંગણી કર્યેથી ચુકવી દેવા માટે બંધાયેલ રહેશે.

જો એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં આવનાર છે તે નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થાય તો, ઉપરોકત દર્શાવેલ સમય પર એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી આપવા માટે સમયના વ્યાજબી વધારા માટે પ્રમોટર હકકદાર રહેશે.

(૧) યુધ્ધ, પ્રજાનો ઉત્પાત, અથવા ઇશ્વરીય કૃત્ય

(૨) સરકારી અને / અથવા અન્ય પબ્લિક અથવા સત્તાધિકારી/કોર્ટ ની કોઇપણ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, નોટીફીકેશન.

૬.૨ સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો તથા જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજી તરફવાળાના શીરે રહેશે. તથા અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, આ બાનાખત થયા બાદ અમે ફલેટ નં.__________ ને કોઇપણને ત્યાં ગીરો, લીયન, કે ચાર્જમાં મુકીશું નહી.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**૭.૧ કબ્જો લેવાની કાર્યવાહીઃ-**

પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મેળવનાર અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા કરાર મુજબનું ચુકવણું થયેથી, ફાળવણી મેળવનારને (ફલેટ/દુકાનો) નો કબ્જો આવી નોટીસ મળ્યા તારીખથી ૩ (ત્રણ માસ) ના સમયમાં મેળવી લેવા માટે કરારના અનુસંધાને લેખીતમાં ઓફર કરાશે, અને પ્રમોટરે (ફલેટ/દુકાનો) નો કબ્જો ફાળવણી મેળવનારને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારને, જો કોઇપણ જોગવાઇ, ફોર્માલીટીઓ, ડોકયુમેન્ટેશન બાબતે પ્રમોટર તરફથી પરીપૂર્ણ કરવા બાબતે કોઇ ચુક થાય તો તેની ક્ષતિપૂર્તિ કરવાની બાંહેધરી આપવા સંમત થાય છે. ફાળવણી મેળવનાર તે પ્રમોટરને અથવા ફાળવણી મેળવનારાઓના એસોસીએશનને જરૂર પડયે નકકી થયા મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવી આપવા આથી સંમત થાય છે. પ્રમોટર તેના તરફથી પ્રોજેકટના ભોગવટાનું સર્ટીફીકેટ મેળવ્યાના ૭ દિવસમાં લેખીતમાં કબ્જો સંભાળી લેવા માટે કહી શકશે.

૭.૨ પ્રમોટર તરફથી સદરહુ ફલેટ વપરાશ અને ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તે મતલબની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારે ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

**૭.૩ ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા (ફલેટ) નો કબ્જો લેવામાં ચુક થતાં :**

કલમ ૭.૧ માં જણાવ્યા અનુસાર પ્રમોટર તરફથી લેખીતમાં જાણ થયેથી, ફાળવણી મેળનારે (ફલેટ/દુકાન) નો કબ્જો જરૂરી ખાત્રિઓ, બાંહેધરીઓ અને કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલા આવા અન્ય ડોકયુમેન્ટેશન સાથે મેળવી લેવો, અને પ્રમોટર ફાળવણી મેળનારને (ફલેટ) નો કબ્જો સોંપશે. કલમ ૭.૧ માં દર્શાવ્યાનુસાર જો ફાળવણી મેળવનાર કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા ફાળવણી મેળનારે લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સના ચાર્જીસ ભરવાના ચાલુ થઇ જશે.

૭.૪ બાંધકામનું પજેશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

**(૮) ફાળવણી મેળવનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેનો કોઇપણ ભાગ અથવા તેને વાપરવા માટેની પરવાનગી કોઇપણ ફલેટ માત્ર રહેણાંક માટે જ વાપરવાનો રહેશે. પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન પાર્કીંગ કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે.**

(૯) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ ત્રીજી તરફવાળા દવારા **"રામા ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવશે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) અને તે હેતુ માટે સમય સમયે રજીસ્ટ્રેશન અને સભ્યપદ માટેની નોંધણી સારુ અરજી કરશે અને સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના સારુ જરુરી અને દસ્તાવેજી કામકાજ કરશે અને સુચિત સોસાયટીના નિયમો ઘડવા અને સભ્ય બનવા અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી અને તે પ્રમોટરને ફાળવણી મેળવનારને મોકલી આપેલ હોય તેના ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે કે જેથી પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારાઓને સહીયારો સંગઠન બનાવી શકે. જો રજીસ્ટર્ડ ઓફ કો.ઓપ. સોસાયટીઓ અથવા કંપની રજીસ્ટર્ડ દ્વારા અથવા બાયલોઝના ડ્રાફટમાં અથવા મેમોરેન્ડમમાં અથવા આર્ટીકલ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઇ સુધારા અથવા વધારા કરવામાં આવે તો તે સામે ફાળવણી મેળવનારાઓ કોઇજ વાંધો લેવાનો રહેશે નહી.

RAMA BUILDCON
PARTNER

(૯.૧) ફાળવણી મેળવનારને પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં, જયાં સુધી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થઇ જાય ત્યાં સુધી, ફાળણી મેળવનારે તેના ફાળે પડતા પ્રોજેકટની જમીન અને ઇમારત/ો ના નામના સ્થાનિક ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા આવા સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકારી ભરણા, પાણીના બીલો, ઇન્સ્યુરન્સ, કોમન લાઇટસ, મરામત અને કલાર્ક, બીલ કલેકટર, ચોકીદારો, સ્વીપરો અને પ્રોજેકટની જમીન અને ઇમારત/ો ના મેનેજમેન્ટ અને મેઇન્ટેનન્સ સબંધે થતા આકસ્મીક અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓના બાકી લેણા પરત્વે યોગ્ય હિસ્સા (યોગ્ય એટલે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા પ્રમાણે) ભોગવવા અને તે ચુકવવા માટે બંધાયેલા છે, ફાળવણી મેળવનારે જાવકમાં નકકી કર્યા મુજબના પ્રમાણસરના હીસ્સા પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. ફાળવણી વધુમાં સંમત છે કે, જયાં સુધી ફાળવણી મેળવનારના પ્રમાણસરના હીસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રમોટરને માસિક ફાળા રૂપે રૂા.૫૦૦/- પ્રતિ માસના જાવક ખાતે ચુકવવાના રહેશે. ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવતી આવી રકમનું કોઇ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી અને જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી આ રકમ પ્રમોટર પાસેથ રહેશે.

(૧૦) ફાળવણી મેળવનારે ચુકવવાના થતા કરારમાં દર્શાવેલા ઉપર મુજબની રકમ અને તે ઉપર, સદરહુ પ્રિમાઇસીસની સોંપણી સમયે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. જાવક ખાતેના આવા પ્રમાણસરના હીસ્સો કે જે પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવે અને જે આ કરારની કોઇ જોગવાઇઓ અંતર્ગત સમાવિષ્ય કરવામાં આવેલા નથી.

**(૧૧)** બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

| ક્રમ | રકમ(રૂપીયા) | ઉદેશ |
|---|---|---|
| (૧) | રૂા. | મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે. |

ફાળવણી મેળવનારે પ્રમોટરને રૂા. /- પુરા તમામ નિતી-નિયમો અને કાયદાઓ ઘડવા સારુ સોસાયટી, અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા સંઘની રચના કરવા સારુ એટર્ની-એટ-લો/વકીલ માટેના વ્યવસાયીક ખર્ચાઓ તથા સદરહુ તબદીલી અથવા ભાડે આપવાના કરારને તૈયાર કરવાના તથા તેને રસપ્રદ બનાવવા સહીત થતા અન્ય કાયદેસરના ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ વિગેરેને પહોંચી વળવા માટે ચુકવેલા છે.

**(૧૨)** સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

**(૧૩) પ્રમોટરનું પ્રતિનિધીત્વ અને વોરંટીઓઃ-**

પ્રમોટર તે ફાળવણી મેળવનારને નીચે મુજબની બાંહેધરી અને ખાત્રીઓ આપે છે.

**(૧)** એક તરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

**(૨)** પ્રોજેકટવાળી જમીન પર પ્રમોટરને સદરહુ ડેવલોપમેન્ટ કરવા સારુ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ અને કાયદેસરના હકકો રહેલા છે, તેમજ સમયે સમયે જરૂર જણાયે સદરહુ પ્રોજેકટના ડેવલોપમેન્ટ માટે આવશ્યક માન્યતાઓ મેળવી લેશે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

(૩) પ્રોજેકટવાળી જમીન પર કોઇ બોજો નથી અથવા જે છે તેને ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરેલ છે.

(૪) પ્રોજેકટવાળી જમીન સંદર્ભે અથવા પ્રોજેકટ સબંધી ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જે જાહેર કરી દેવામાં આવેલ છે તે સિવાય કાયદાની સક્ષમ કોર્ટ સમક્ષ કોઇજ વાદ પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન અને સદરહુ પ્રોજેકટ બિલ્ડીંગ **"રામા"** સબંધે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવેલ બધી માન્યતાઓ, પરવાનાઓ, પરવાનગીઓ આપવામાં આવેલ છે તે તમામ માન્ય અને અમલમાં અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા પૂર્ણ કર્યા બાદ મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં તમામ માન્યતાઓ, પરવાનાઓ, પરવાનગીઓ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ સદરહુ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન અને સદરહુ બિલ્ડીંગ/વિંગ પાસેથી ઇસ્યુ કરાવવાની હશે તે તમામ પ્રમોટર દ્વારા કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરીને, દકે સમયે, લાગુ પડતા કાયદાની સાથે રહીને પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન, ઇમારત/વિંગ અને કોમન એરીયાના અનુસંધાને મેળવી લેવામાં આવશે.

(૬) પ્રમોટર પાસે સદરહુ કરાર કરવાનો હકક છેઃ અને તે ફાળવણી મેળવનારના હકક, હીત, ટાઇટલ ને કોઇપણ રીતે હાનિ થાય તેવા કોઇપણ વસ્તુ કે કૃત્ય, કાર્યો કે કાર્યોલોપ કરેલા નથી.

(૭) અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૮) પ્રમોટર એવી ખાત્રી આપે છે કે, પ્રમોટરને કોઇપણ રીતે સદરહુ (ફલેટ/દુકાન) ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ કરવા સબંધે કોઇપણ રીતે પ્રતિબંધીત નથી કે તેવો કોઇ વિચાર આ કરારમાં રહેલ નથી.

(૯) ફાળવણી મેળવનારના એસોસીએશનના માળખા સબંધે તબદીલી/વહનના દસ્તાવેજ કરતા સમયે, પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારના એસોસીએશનને સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાનો કાયદેસરનો, શાંત, ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી દેશે.

(૧૦) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો ત્રીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૧૧) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૧૪) ફાળવણી મેળવનાર/ઓ અથવા પોતે/તેઓ કે જેઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવનાર છે તેવા તમામ વ્યકિતઓની જાણમાં આવે તેવા હેતુસર, પ્રમોટર સાથે આ કરારો કરે છે કેઃ-

(૧૪.૧) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કીંગમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. પાર્કીંગની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

RAMA BUILDCON

PARTNER

(૧૪.૨) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૧૪.૩) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૧૪.૪) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો )મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૧૪.૫) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૧૪.૬) ખરીદનારને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૧૪.૭) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૧૪.૮) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**(૧૪.૯)** ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

**(૧૪.૧૦)** આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

**(૧૪.૧૧)** સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

**(૧૪.૧૨)** ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૧૫) પ્રમોટરને ફાળવણી મેળવનાર થકી કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના પ્રમોશન માટે જે કોઇ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલ ખાતે મળેલ હશે તે રકમ અલગ ખાતામાં જાળવી રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે આપવામાં આવેલી હોય તે જ હેતુ માટે તથા ખર્ચાઓ, લીક્ષલ ચાર્જીસ માટેજ ઉપયોગ કરશે.

(૧૬) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

**(૧૭) પ્રમોટર ગીરો કે બોજો કરશે નહી.**

સદરહુ કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટર (એપાર્ટમેન્ટ/) પર કોઇ ગીરો કે બોજો કરશે નહી અને જો આવો કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે છે, તેમ હોય તો પણ જે તે સમયે લાગુ પડતા કાયદામાં કોઇપણ સમાવેશ કરેલો હોય તો પણ, આવો ગીરો કે બોજો ફાળવણી મેળવનારના હકક અને હીતોને કોઇપણ રીતે અસર કરશે નહી, કે જેણે આવા (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) લેવા કે લેવાની તૈયારી દર્શાવી છે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**(૧૮) બંધનકર્તા અસરોઃ-**

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દવારા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને થયેથી અને દિન–૩૦ (ત્રીસ)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દવારા દિન–૩૦ (ત્રીસ)માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો પ્રમોટર દ્વારા તેની ભુલ સુધારી લેવા માટે નોટીસ મોકલવામાં આવશે, જો ફાળવણી મેળવનારને નોટીસ મળ્યાના દિન–૧૫ (પંદર) દિવસની મુદતમાં ભુલ સુધારી લેવામાં નહી આવે, ફાળવણી મેળવનારની અરજી રદબાતલ કરી દેવામાં આવશે અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા બુકીંગની રકમ સહીતની જમા કરાવવામાં આવશે અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદ્દ કરવાનુ છે.

**(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :-**

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

**(૨૦) કરારમાં ફેરફાર :-**

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

**(૨૧) આ બાનાખત લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :-**

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

**(૨૨) વિભાજન :-**

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદ્દબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો મુજબ રદ્દબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી/છેંકી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

**(૨૩) સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલ પ્રમાણસરના હીસ્સાની ગણતરી કરવાની રીત :-**

સદરહુ કરારમાં જયાં પણ એવું નિયત કરવામાં આવેલ છે કે, ફાળવણી મેળવનારે અન્ય ફાળવણી મેળવનારા (ઓ) ના સદરહુ પ્રોજેકટમાં સહીયારી રીતે ચુકવણું કરવાનું છે, તેનું પ્રમાણ પ્રોજેકટમાંના (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) ના કારપેટ એરીયાથી (એપાર્ટમેન્ટો/પ્લોટો) ના કારપેટ એરીયા મુજબ રહેશે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**(૨૪) વધારાની ખાત્રીઓ :-**

બંને પક્ષકારો સંમત છે કે, સદરહુ કરારની જોગવાઇઓ અસરકારક બનાવવા સારૂ જો કોઇ વ્યાજબી જરૂરીયાત જણાય તો અથવા અહીયાં દર્શાવેલ કોઇપણ લેવડ-દેવડ અથવા તે હેઠળ કોઇપણ હકકને રચવામાં અથવા તબદીલ કરવા અથવા કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરવા માટેની ખાત્રી અને પૂર્ણતા બક્ષવા માટે, જો આવા કોઇ કરારો અને આવા કોઇ કાર્યો, અહીંયા સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવવામાં આવેલ કાર્યો અને કરારોના ઉમેરા માટે કરશે, તેની ખાત્રી આપશે અને અન્યને પુરા પાડશે.

**(૨૫) (કરાર) કરવાનું સ્થળ :-**

સદરહુ કરાર પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા અન્ય કોઇ જગ્યાએ કે જયાં પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનાર બંને પક્ષકારો સંમત થાય ત્યાં પ્રમોટરના અધિકૃત સહી કરનાર થકી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણવાનો રહેશે, **સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, આણંદ**માં પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા કરાર થયા બાદ અથવા બંને બાજુથી હાજર થઇ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ કરાવવાનું રહેશે. જેથી, આ કરાર **સબ રજીસ્ટ્રાર આણંદ** ખાતે કરવાનો રહેશે.

**(૨૬)** ફાળવણી મેળવનારે અને /અથવા પ્રમોટર સદરહુ કરારને તેમજ વહન/ભાડા કરારથી સોંપણી ને નોંધણી કરનારી યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશનના કાયદામાં જણાવેલ સમયગાળામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી ઓફીસમાં હાજર રહેશે અને તે કરવા બાબતની સંમતી દર્શાવશે.

**(૨૭) નોટીસ :-**

ત્રીજી તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્રવ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે. કરારમાં ચર્ચા કરવામાં આવ્યા મુજબ ફાળવણી મેળવનાર અને પ્રમોટરને રજી.પો.એ.ડી., અને નોંધાયેલ ઇ-મેઇલ આ.ડી./યુ.પી.સી. થી તેમના સંલગ્ન નીચે મુજબના સરનામાઓ પર નોટીસો બજાવવામાં આવશે તો તે કાયદેસર રીતે બજાવવામાં આવેલી છે તે રીતે ગણવામાં આવશે.

ફાળવણી મેળવનારનું નામ

________________

(ફાળવણી મેળવનારનું સરનામું) નોંધાયેલ ઇ.મેઇલ આઇ.ડી.

________________

મે. રામા રેસીડેન્સી ના મુખ્ય ભાગીદારશ્રી
સંદીપ કિશોરભાઇ બીન વલ્લભદાસ રાવ પ્રમોટરનું નામ
**રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. સિધ્ધાર્થ બંગલો, બાકરોલ-લાંભવેલ રોડ,**
**તા.જી.આણંદ.** (પ્રમોટરનું સરનામું)
નોંધાયેલ ઇ.મેઇલ આઇ.ડી.

સદરહુ કરાર થયા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં જો કોઇ બદલાવ થયેલ હોય તો પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનારની એ ફરજ બને છે કે તેમણે એકબીજાને રજી.પો.એ.ડી.થી જાણ કરવી, તેમ કરવામાં કસુર થયેથી ઉપરોકત જણાવેલ દર્શાવેલ પોસ્ટ કરવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને પત્ર વ્યવહારો પ્રમોટર અથવા ફાળવણી મેળવનારને મળી ગયેલા છે તેમ માનવામાં આવશે. જો આમ બને તો.

RAMA BUILDCON
PARTNER

**(૨૮) સંયુકત ખરીદનાર :-**

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે ત્રીજી તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

**(૨૯)** આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદૃ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

**(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-**

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉ બાનાખતની જોગવાઇઓનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા રુલ્સ અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઇપણ જોગવાઇ રેરા એકટ કે રુલ્સની વિરુધ્ધમાં હશે તો આપોઆપ રદ ગણવામાં આવશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખતમાં દર્શાવેલ બીજી જોગવાઇઓ લાગુ રહેશે.

**(૩૧)** વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. કોમન એરીયા અને અગાસીની ઉપર પ્રમોટરને હકક રહેશે નહી. જેના ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝનો હકક રહેશે.

## પરિશિષ્ટ–એ
## (સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ **બાકરોલની સીમની રે.સર્વે નં.૨૫૫૩/૧** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૯૪૮.૦૦ ચો.મી. જમીનમાંથી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) દ્વારા ૨૦% જમીન કપાત થયા બાદ **બાકી રહેતી ૨૧૯૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"રામા"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં બે ટાવર આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કીંગ તથા ૪૦ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કીંગ તથા ૫૦ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૯૦ ફલેટ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

**પૂર્વે :** સર્વે નં. ૨૫૫૩ વાળી જમીન આવેલ છે.

**પશ્ચિમે :** સર્વે નં. ૨૫૫૩/૨ વાળી જમીન છે જેમાં થઇને વેચાણ આપેલ મિલકતનો દસ્તાવેજમાં વર્ણન કર્યા મુજબનો રસ્તો આવેલ છે.

**ઉત્તરે :** સર્વે નં. ૨૫૫૨/૩ વાળી જમીન તથા સર્વે નં. ૨૫૫૦/૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

**દક્ષિણે :** સર્વે નં. ૨૫૬૮ વાળી જમીન આવેલ છે

RAMA BUILDCON
PARTNER

## પરિશિષ્ટ–૧.૧
## (બાનાખતથી લખી આપેલ મિલકતનું વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી તે પૈકી **બ્લોક-________ માં આવેલ ______ ફલોરનો ફલેટ નં.________ જેનો કારપેટ એરીયા __________ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની _______ ચો.મી. સહીતની મિલ્કત.** સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

---

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા
(ચોરસમીટરમા)

---

મિલ્કત **બ્લોક-______ _____ફલોરનો ફલેટ નં. _____**

---

**આ ફલેટના ખૂંટ નીચે મુજબ છે.**

**પૂર્વે :-**

**પશ્ચિમે :-**

**ઉત્તરે :-**

**દક્ષિણે :-**

**ઉપર :-**

**નીચે :-**

### એનેક્ષ્ચર–એ
### પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

(૧) ફલેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) બાથરૂમ–સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.

(૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૫) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રુફ ફલશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.

(૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની સેફટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.

(૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.

(૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

(૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનુ છે.

(૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનુ સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનુ છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનુ આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનુ વાપરવાનુ છે.

RAMA BUILDCON
PARTNER

# એનેક્ષ્ચર–બી

**રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા માન્ય ગણવામાં આવેલ**
**પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણીત નગર**

# એનેક્ષ્ચર – સી

## (પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift facility.
[7] Fire hydrant System.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખત આપણે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા જમીન માલીક તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ______________ માહે _________ સને ૨૦૧૯ ના રોજ શહેર <u>**આણંદ**</u> મધ્યે

**એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ**
**જમીન માલીક :–**

________________________________
**(સંદીપ કિશોરભાઇ બીન વલ્લભદાસ રાવ)**

**ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ**
**“રામા બિલ્ડકોન” એ નામની ભાગીદારી**
**પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર..**

________________________________
**(સંદીપ કિશોરભાઇ બીન વલ્લભદાસ રાવ)**

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ____________________________

(૨) ____________________________

RAMA BUILDCON
PARTNER

# એનેક્ષર

**એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ** **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(સંદીપ કિશોરભાઇ બીન વલ્લભદાસ રાવ)

**બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનાર** **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) ____________________

(૨) ____________________

**ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ**
**"રામા બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી**
**પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર..**

(સંદીપ કિશોરભાઇ બીન વલ્લભદાસ રાવ)

RAMA BUILDCON
PARTNER