<u>બાનાખતનો કરાર</u>

(કબજા સિવાય)

<u>**લખી આપનાર**</u>:-**સોમનાથ બિલ્ડકોન,** પાનનં- ADNFS1253K

એકતરફવાળા-નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું ધંધાનું સ્થળ બી/૯, વ્રજ એવન્યુ, બોપલ- ધુમા રોડ, બોપલ,અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૮મુકામેઆવેલ છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં અમો અગર “લખી આપનાર” યાને કે “એકતરફવાળા”એ રીતે સંબોધવામા આવેલા આવેલ છે.

લખાવી લેનાર-(૧)

(૨)

ઉ.આ.વ.પુખ્તવયના,ધર્મ તથા જાતે હિન્દુ,

ઠેકાણું-

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં “તમો” અગર “લખાવી લેનાર” યાને કે “બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

<u>**જત**</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર,સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા-ગાંધીનગર ના ગામ મોજે- તારાપુર ની સીમના જૂના બ્લોક/સર્વેનં-૨૬૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા બ્લોકનં-૩૪૪ ની ૧૦૬૨૩ સમચોરસમીટર પૈકી ૫૫૨૮ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમનં-૦૯(વાસણા હડમતીયા-સરગાસણ-ઉવારસદ-તારાપુર-વાવોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૫ સમચોરસમીટર જમીન ટી.પી.કપાતમાં જતા બાકી રહેલી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટનં-૬૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૯૩ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ વાળી બિનખેતીની જમીન માં આવેલ સ્કીમ કે જે **શ્રી શરણમ્ શાઇન** તરીકે ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં **....** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર**....... કે જે આશરે **.....** કાર્પેટ એરિયા (રેરા ના નિયમ મુજબ) ના બાંધકામવાળો છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલી સીડી,પેસેજ માંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હક્કો સહિતની

મિલકત,સદર ફ્લેટમાં આવેલ (૧) બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરિયાનું માપ આશરે **... ચોરસમીટર** છે (2) ટેરેસ એરિયાનું માપ આશરે **... ચોરસમીટર** છે (3) બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર એલોટ કરવામાં આવેલ કાર પાર્કિંગ સાથેની મિલકત તથા સદર ફાઇનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી,વહેચી ના શકાય તેવી વણવાહેચાયેલી વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે **.... ચોરસમીટર** જમીન સહિતની મિલકત, સદર મિલકત ભાગીદારી પેઢીના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈ પણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર જમીન લખીઆપનાર ભાગીદાર પેઢીના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેની વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણીનં.૧૫૧૭,તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ ગાંધીનગર ના સબરજિસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં નોંધાયેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ માં નોંધનં-૩૪૭૪ થી પડેલ છે.

સદર ફાઇનલ પ્લોટવાળી જમીન ને રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટર સાહેબ ગાંધીનગર તેમના હુકમનંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર/૨૯/૧૭ વશી.૩૧૬૫૧ થી ૩૧૬૬૪/૨૦૧૭, તા.૧૬/૧૨/૨૦૧૭ થી આપેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તેમના રજાચીઠી ક્રમાંક નંબર-પીઆરએમ/તારાપુર/૨૬/૦૧/૨૦૧૯ તા.૧૮/૦૧/૨૦૧૯ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારને સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં **બેઝમેન્ટ,ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી લઈને સેવન્થ ફ્લોર** સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન /કમ્પલીશન સર્ટીફીકટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મૂકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ **શ્રી શરણમ શાઇન** આપવામાં આવેલ છે.આમ,સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્લેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણીનંPR/GJ/GANDHINAGAR /GANDHINAGAR/OTHERS/MAA05020/110319 થી તારીખ.11/03/2019 ના રોજ થી કરાવેલ છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનારે તેમની પંસદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલુ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના

ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહું મિલકતની કિંમત નીચે મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે.અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકશન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગીઓ, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ,ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે. જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટસોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નકકી કરેલ હતું.

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

ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

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

સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા **........ ચો.મી.** છે. અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપત્ર વિસ્તાર, પરતું તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતો વખતના લાગુ પડતો કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-:શરતો:-

(૧) સદરહુ મિલક્તની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક **રૂપિયા………../- (અંકે રૂપીયા…………પુરા)** પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે. સદર કિંમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત નો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલક્ત ખરીદવા સમંત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨) લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બેઝમેન્ટ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી લઈને સેવન્થ ફ્લોર બાંધવા માટેના પ્લાન/નકશા રાબંધિત્ત સત્તા મંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજુર કરાયેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ કરશે. લખી આપનાર કોઇપણ સરકારી, સત્તામંડળો ના સુચના કે નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફાર ને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શકશે અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકતને વિપરિત રીતે અસર કરે એવા કોઇપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે લખાવી લેનાર ની સંમતિ અગાઉથી લખી આપનાર મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓર્થોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તા.30/06/2023 સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહીતી આ સાથેના એનેક્ષર માં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મર્ટીરીયલ્સ વિગેરે લખાવી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઇપણ સંજોગોવસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષર માં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તા વાળુ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૫) સરકારશ્રીના વખતોવખત નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલયુનિટ-મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતી-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

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

રકમ (રૂપિયા)	ચેક/ડી.ડી નંબર	બેંકનું નામ
રૂ................./-	....	....

રૂ................/-(અંકે રૂપિયા .... પૂરા)

તમો લખાવી લેનાર પક્ષકારે આ બાનાખતની નોંધણી થાય તે પહેલા સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતના 10(ટકા) રકમ અમો લખીઆપનાર પક્ષકારને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ બાકી રહેતી વેચાણ કિંમતની રકમ તમો લખાવી લેનાર પક્ષકારે અમો લખીઆનપાર પક્ષકારને નીચે દર્શાવેલ વિગતે નિયમિત ધોરણે જણાવેલા હપ્તાઓમાં (subject to income tax TDS) સમયસર ચુકવણી કરી આપવાની રહેશે જે આ બાનાખત કરારની મુખ્ય તેમજ મહત્વીની એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રેકટની શરત છે પરંતુ જે કોઇ કારણસર દર્શાવેલ વિગતેના હપ્તાઓની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ બાબતે અમો લખી આપનાર પક્ષકાર તમો લખાવી લેનાર પક્ષકારને ઇન્ટીમેશન/ નોટીસ આપીએ તે તારીખથી 07(સાત) દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

શેડયુલ ફોર પેમેન્ટ	પેમેન્ટ (પરસન્ટેજ)
બાનાખતની નોંધણી થયા બાદ મુળ કિંમતના	30(ટકા)
પ્લીન્થ વખતે	45(ટકા)
બીલ્ડીંગ/વીંગના પીડીયમ અને સ્ટીલ સ્લેબ લેવલ વખતે	70(ટકા)
દિવાલ, ઇન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારી	75(ટકા)
સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, સ્ટેર કેસીસ, લિફ્ટ, પેસેજ/લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે	80(ટકા)
એકસટર્નલ પ્લબીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ, ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે	85(ટકા)
લિફ્ટ, વોટર પંમ્પ, ઇલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને એન્વાયરમેન્ટ બિલ્ડીંગ, એન્ટ્રન્સ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન અને બાનાખતમાં જણાવેલ અન્ય જરૂરીયાતો પુર્ણ થયેથી.	95(ટકા)
પઝેશન વખતે	બેલેન્સ રકમ

અન્યથા તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં જો તમો લખાવી લેનાર પક્ષકાર કસુર કરો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર પક્ષકાર નીચે જણાવેલ પગલા ભરશે તે તમો લખાવી લેનાર પક્ષકારને કબુલ મંજુર ગણાશે.

(૭) લખીઆપનાર આપનાર પક્ષકાર તરીકે રહેલ પ્રમોટરે યોજનાની કુલ જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસઆઇ) 6467.40 ચોરસમીટર રહેલ છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સંદરહુ પ્રોજેકટને વાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ,આઇ ની અપેક્ષાને આધારે પ્રમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ ની ચકુવણી ઉપર મળવા પાત્ર ટી.ડી.આર અથા એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને વધારાની 1616.85 ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે આમ પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ 8084.25 ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ જાહેર કરી છે અને આમ આ વિગતે મળવાપાત્ર થતી કુલ એફ.એસ.આઇ માંથી

પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટમાં કુલ 8083.82 ચોરસમીટર એફ.એસ,આઇ વાપરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનાર પક્ષકારે, તેવી સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યોજનાના યુનીટોના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને જ મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે તમોએ સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કીક કરેલ છે..

(૮) લખી આપનાર આપી લખાવી લેનાર ને નીચે મુજબ ની ખાતરી આપે છે.

(એ) લખી આપનાર આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીન માં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમ ના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસર નો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી મેળવેલા કાર્યદસર હકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન પર કોઇપણ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય સ્કીમ ની જમીન પર ઉપર અન્ય કોઇ દાવા પડતર નથી.

(ઇ) સદરહુ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગ લખીઆપનારે ભારતીય સ્ટેટ બેંક એસએમઇ, લો-ગાર્ડન શાખા અમદાવાદ મુકામે ગીરવે મુકેલ છે તે સિવાય લખીઆપનારે કોઇપણ બેંક કે નાણાકીય સંસ્થામાં ગીરવે મુકીને લોન લીધેલ નથી અને આ બાનાખત ના અમલ દરમ્યાન પણ લખીઆપનાર સદરહુ મિલકત કોઇપણ બેંક કે નાણાકીય સંસ્થામાં ગીરવે મુકશે નહી.

(એફ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના, પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમ ની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(જી) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને હાની પહોંચે.

(એચ) લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગ અંગે ભારતીય સ્ટેટ બેંક એસએમઇ, લો-ગાર્ડન શાખા અમદાવાદ મુકામે મોર્ગેજ કરેલ છે તે સિવાય અન્ય કોઇ પણ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઇપણ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઇપણ પ્રકાર ના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલક્તના હકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

(આઇ) લખી આપનાર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરાર માં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર ભારતીય સ્ટેટ બેંક એસએમઇ, લો ગાર્ડન શાખા અમદાવાદ મુકામે મોર્ગેજ કરેલ છે આથી સદરહુ મિલકત વેચાવા માટે ભારતીય સ્ટેટ બેંક એસએમઇ, લો-ગાર્ડન શાખા અમદાવાદ નું નો-ઓબ્જેકશન લખીઆપનારે મેળવી આપવાનું છે તે સિવાય સદરહુ મિલકત ઉપર કોઇપણ પ્રકાર નું નિયંત્રણ નથી.આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(જે) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનાર ને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૯) લખાવી લેનાર ની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઇ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો ક્બજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ આજુબાજુ ની મિલક્તને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઇ નુક્સાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા કે લઇ જવામાં દાદર-મઝીયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઇપણ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુક્સાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦) લખી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસ ની અંદર સદરહુ મિલક્તમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે અને તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૧) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનાર ને ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહ મિલકત કે તેનો કોઇ ભાગ, ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઇપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૨) સદર સ્કીમને મેઇન્ટેઇન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઇ ગયા બાદ આપો આપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઇ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલક્તનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જસ માટે રૂપીયા.૨૦,૦૦૦/- પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેવી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનાર ના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એક્તરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદી લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે. જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ- મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એક્તરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે કરાર સમાપ્તિનાં ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ " લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખીઆપનારને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલક્તનો કબજો તા.૩0.06.2023 ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલક્તનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલક્ત 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.

(૧૭) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલક્તનો પઝેશન નો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧૮) લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને ક્બજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપેશે લખી આપનાર કોઈ પણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચૂકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષીક ૦૬ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુક્વી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષીક ૦૬ ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપનારની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઇન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નકકી કરવામા આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૧૯) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નકકી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુક્વવાનો રહેશે.

(૨૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાંના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલક્ત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય ત્યાં આવી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય 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 આપનાર ના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણાવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૨૧) સદરહુ મિલક્તની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ ઉપર લખીઆપનારે ભારતીય સ્ટેટ બેંક એસએમઇ, લો-ગાર્ડન શાખા અમદાવાદ માંથી પ્રોજેકટ લોન મેળવેલ છે અને તે અન્વયે લખી આપનાર ની માલીકી ની જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ ઉપર બાંધકામ સહીતની મિલક્ત અમો લખીઆપનારે ભારતીય સ્ટેટ બેંક, એસએમઇ લો-ગાર્ડન શાખા, અમદાવાદ ના લાભમાં મોર્ગેજ મુકેલ છે અને તે બાબતનું મોર્ગેજ ડીડ તારીખ ૩૦.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ છે અને તે મોર્ગેજ ડીડ ગાંધીનગર ના મહેરબાન સબરજીસ્ટાર સાહેબ ની કચેરીમાં નોંધણીન-૨૧૭૪૫ થી તેજ તારીખે નોંધાયેલ છે. અને સદરહુ લોન હાલ ચાલુ છે અને સદરહુ મિલક્ત નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ અમો એ સદરહુ મિલકત અંગેનું ભારતીય સ્ટેટ બેંક એસએમઇ લો-ગાર્ડન શાખા, અમદાવાદ નું સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનાર ને વેચાણ આપવા અંગેનું નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાનું છે આમ સદરહુ મિલક્ત તેમજ ભાગીદારી પેઢી ઉપર ભારતીય સ્ટેટ બેંક, એસએમઇ, લો-ગાર્ડન શાખા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હિસ્સો, દાવા, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલક્ત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નિક્ળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાલાને એકતરફવાલાએ આપેલ છે.

(૨૩) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજા બીયુ, પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુક્તે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૪) સદરહુ મિલક્તના ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશો.

(૨૫) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટ બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતી-નીયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જયારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૬) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઇપણ પ્રકારે તબીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૨૬/અ) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મિલકત/એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ (બોજો), ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઇ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો ત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

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

(૨૮) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા મઝીયારી/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપરવા નો ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૨૯) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ રસદરહ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૩૦) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઇપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરાર ની કોઇપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ અસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરતે કે લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ અસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધિન કોઇપણ શરત કે હકિકત ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત નો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

(૩૨) આ બાનાખતના કરાર ના અર્થઘટન બાબતે કે કોઇપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઇપણ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર, વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન માં ઉતર્યા સિવાય બંને પક્ષકારો એ સંમતી થી નિકાલ કરવા માટે બંને પક્ષકારોએ ધી રીયલ અસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન રહીને સમસ્યાનું નિરાકરણ લાવવાનું છે.

(૩૩) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન ગાંધીનગર શહેર રહેશે.

(૩૪) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસ, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઇ-મેઇલ આઇડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનાર નું નામ-

લખાવી લેનાર નું સરનામું-

લખાવી લેનારનું ઇ-મેલ આઇ.ડી-RAHULSOMESHWAR1996@gmail.com

લખાવી લેનાર નો મોબાઇલનં-8854816052

લખી આપનાર નું નામ-સોમનાથ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢી

લખી આપનાર નું સરનામું-બી/૯, વ્રજ એવન્યુ, બોપલ-ઘુમા રોડ, બોપલ, અમદાવાદ

લખી આપનાર નું ઇ-મેલ આઇ.ડી- somnathbuildcon344@gmail.com

આ કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર તેમજ લખી આપનાર ની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

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

(૩૬) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર,સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા-ગાંધીનગર ના ગામ મોજે-તારાપુર ની સીમના જૂના બ્લોક/સર્વેનં-૨૬૭ જેના રી-સર્વે મુજબ નવા બ્લોકનં-૩૪૪ ની ૧૦૬૨૩ સમચોરસમીટર પૈકી ૫૫૨૮ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમનં-૦૯(વાસણા હડમતીયા-સરગાસણ-ઉવારસદ-તારાપુર-વાવોલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૫ સમચોરસમીટર જમીન ટી.પી.કપાતમાં જતા બાકી રહેલી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટનં-૬૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૯૩ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ વાળી બિનખેતીની જમીન માં આવેલ સ્કીમ કે જે **શ્રી શરણમ્ શાઇન** તરીકે ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં **.... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર**.......

કે જે આશરે **.....** કાર્પેટ એરિયા (રેરા ના નિયમ મુજબ) ના બાંધકામવાળો છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલી સીડી,પેસેજ માંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હક્કો સહિતની મિલકત,સદર ફલેટમાં આવેલ (૧) બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરિયાનું માપ આશરે **... ચોરસમીટર** છે (2) ટેરેસ એરિયાનું માપ આશરે **... ચોરસમીટર** છે (3) બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર એલોટ કરવામાં આવેલ કાર પાર્કિંગ સાથેની મિલકત તથા સદર ફાઇનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી,વહેચી ના શકાય તેવી વણવાહેચાયેલી વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે **.... ચોરસમીટર** જમીન સહિતની મિલકત, જેના ખુંટચાર ની વિગત જે....

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે:-
દક્ષિણે:

એ રીતે ખૂંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ- બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરી આપેલ છે જે ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મજુંર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે,

સ્થળ: ગાંધીનગર
તારીખ:- - -2022

<u>લખી આપનાર</u> :- સોમનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના
(એકતરફવાળા)- વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે જયદીપ રસીકભાઇ ઠુમ્મર

____

ઉપરના એ તમનું મત્તુ નીચેના બે સાક્ષીઓ ની રૂબરૂ કરેલ છે.

૧.(__________________________) ૨.(__________________________)

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

લખીઆપનાર-એકતરફવાળા.

સોમનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે જયદીપ રસીકભાઇ ઠુમ્મર.

લખાવીલેનાર-બીજીતરફવાલા