<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા : ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૧ ની ૪૫૫૩ સમચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૨ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૯૮૧ સમચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૭૫૩૪ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૯ માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૩૯/૧+૪૩૯/૨ ની ૪૫૦૦ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"શીક્ષાપત્રી સ્વસ્તિક"** નામની સ્કીમમાં ફલેટ તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજરોજ તારીખઃ ...., માહેઃ........................, સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– અશ્વમેધ પ્રોજેકેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેની ઓફીસ : ૨૦૪, ઈલાઈટ, શપથ હેકઝાની સામે, ગણેશ
મેરેડીયનની બાજુમાં, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.
ના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે
(૧) શ્રી દેવાંગ પ્રફુલભાઈ પટેલ
ઉં.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર
(૨) **શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૌધરી**
ઉં.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર
ભાગીદારી પેઢીનો **PANo: ABNFA 6182 B**

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો'' અને–અગર "એકતરફવાળા" અને – અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા સદરહુ પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– ....
ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ....
PANo. …………………………
AADHAR No. :
સરનામું : ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો'' અને–અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,

એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનારની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા : ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૧ ની ૪૫૫૩ સમચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૨ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૯૮૧ સમચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૭૫૩૪ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૯ માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૩૯/૧+૪૩૯/૨ ની ૪૫૦૦ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) તે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સંયુકત માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર સર્વે નંબર ૪૩૯/૧ ની જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે મહે. જીલ્લા કલેકટર ગાંધીનગરની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીનાં હુકમ નં. : સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૯૫/ ૧૭/વશી. ૩૫૫૧૭ થી ૩૫૫૩૧/૨૦૧૮ થી તા. ૨૯/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ ૨૭૩૨ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૯૧૨ સમચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૮૨૦ સમચોરસમીટર વાણીજયકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. ૦૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર ૬૪૬૨ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) મજકુર સર્વે નંબર ૪૩૯/૨ ની જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે મહે. જીલ્લા કલેકટર ગાંધીનગરની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીનાં હુકમ નં. : સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૯૩/ ૧૭/વશી. ૩૮૬૧૬ થી ૩૮૬૩૦/૨૦૧૮ થી તા. ૦૫/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૭૪૨ સમચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટે તથા

૭૫૯ સમચોરસમીટર વાણીજયકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. ૧૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર ૬૪૯૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પટેલ પરેશકુમાર બાબુભાઈ તથા વિગેરેનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૬૨ થી તા. ૧૦/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. ત્યારથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. .... ના રોજ નોંધ નંબર .... થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૫) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવા સારું ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની કચેરી, ગાંધીનગરમાં અરજી કરેલ અને તે અરજી અનુસંધાને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબરઃ– પીઆરએમ/સરગાસણ/૨૯૪/૧૨/૨૦૧૮ /૯૪૮/૨૦૧૯ થી તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી રહેણાંક તથા વાણીજયક યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **"શીક્ષાપત્રી સ્વસ્તિક"** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહું સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૬) વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીટ્રેશન નંબર : .... થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

(૭) બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા મજકુર જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેતે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સદરહું સ્કીમમાં બ્લોક નંબર .... ના .... માળમાં આવેલ ફલેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.વાર એટલે કે .... સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા .... સમચોરસમીટરના બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા......................./– (અંકે રૂપિયા ....પુરા)** માં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે બીજીતરફવાળાએ વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના વખતો વખતના જી. એસ. ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે

મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે.

<u>“હવે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધીન મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે”</u>

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ................................/– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતના બુકીંગ કરાવ્યા બાદ નકકી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપીયા	વિગત
........................../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. .... થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂ. ..../–	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી **તા. .... સુધી**ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં

આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક **૧૨%** ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ થશે. અને કરાર રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ **૯.૫૦** % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: .... સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૨% **(ટકા)** સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો,

બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ લેનાર સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, જી. ઈ. બી./મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/પંચાયત, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૮) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અન્ય કોઈ વેરા કે ચાર્જીસ જો લાગુ પડે તો તે ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે. પરંતુ વેચાણ આપનારને તેનાથી થયેલ તમામ નુકશાનની ભરપાઈ વેચાણ લેનારે કરવાની છે અને રહેશે તેવા વેચાણ આપનારને થયેલ નુકશાનની ભરપાઈ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારે ચુકવેલ વેચાણ અવેજમાંથી મેળવી શકશે અને ત્યારબાદ જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને વેચાણ કરવા પણ હક્કદાર બનશે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. અને બીજીતરફવાળાને એકતરફવાએ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૪) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, યુ.જી.વી.સી.એલ./જી.ઈ.બી., કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે વેચાણ લેનાર દ્વારા ફલોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરે કારણસર ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનીટનાં બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે જેથી આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે ફલોરીંગ પર આવેલ

ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહી.

(૧૬) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ તેવા સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીનના જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૭) મજકુર સ્કીમમાં ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મજકુર સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર એ ના

ફલેટ નંબર ૧૦૧, ૧૦૨ અને ૧૦૪ માં આવેલ રસોડા તેમજ ડ્રોઈગ રૂમની પાસે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે તે જ ફલેટમાંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે બ્લોક નંબર એ માં આવેલ દુકાન નંબર ૦૧, ૦૨, ૦૩ ની ઉપર આવેલ ૧૮.૫૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ દુકાન નંબર ૦૪, ૦૫, ૦૬, ૦૭, ૦૮ અને ૦૯ ની ઉપર આવેલ ૫૭.૫૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ દુકાન નંબર ૦૧ અને ૦૨ ની ઉપર આવેલ ૮.૧૮ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૨ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૧ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર બી માં આવેલ દુકાન નંબર ૧૮, ૧૯, ૨૦ ની ઉપર આવેલ ૯.૮૬ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ દુકાન નંબર ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩ અને ૧૪ ની ઉપર આવેલ ૮૩.૬૮ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી

વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ દુકાન નંબર ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ ની ઉપર આવેલ ૭૮.૭૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૪ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૩ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર સી માં આવેલ દુકાન નંબર ૨૧, ૨૨ અને ૨૩ ની ઉપર આવેલ ૭.૫૨ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર સી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૧ ની ઉપર આવેલ ૬૭.૩૫ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર સી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૪ ની ઉપર આવેલ ૬૭.૩૫ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૮) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૦) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની વેચાણ આપનાર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત વેચાણ આપનાર દ્વરા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૨% વાર્ષિક સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. વેચાણ લેનારને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૧) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) મુજબ માત્ર .... ચો.મી. બાંધકામ જ મળવાપાત્ર છે. અને પ્રામોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ

દ્વારા પ્રોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે–આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે એફ.એસ.આઈ. મુજબ .... સમચોરસમીટરનુ બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને તે એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહું સ્કીમના યુનિટનું વેચાણ કરવાના છે તેમજ ભવિષ્યમાં જાહેર કરવામાં આવનાર એફ.એસ.આઈ. માત્ર એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૨૨) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૨૩) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા : ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૧ ની ૪૫૫૩ સમચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૨ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૯૮૧ સમચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૭૫૩૪ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૯ માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૩૯/૧+૪૩૯/૨ ની ૪૫૦૦ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"શીક્ષાપત્રી સ્વસ્તિક"** નામની સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળમાં આવેલ ફલેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો.વાર એટલે કે .... સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ગાંધીનગર   તારીખઃ   / /૨૦૧૯

અત્રે–––––––––––––––મતુ   અત્રે––––––––––––– શાખ.

અશ્વમેધ પ્રોજેકેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

––––––––––––––––––––––––
(૧) શ્રી દેવાંગ પ્રફુલભાઈ પટેલ

––––––––––––––––––––––––
(૨) **શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૈાધરી**
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧)–––––––––––––––   (૨)–––––––––––––––
સાક્ષી   સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

અશ્વમેધ પ્રોજેકેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

____

(૧) શ્રી દેવાંગ પ્રફુલભાઈ પટેલ

____

(૨) **શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૌધરી**
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

____

....
વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા : ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૧ ની ૪૫૫૩ સમચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૨ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૯૮૧ સમચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૭૫૩૪ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૯ માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૩૯/૧+૪૩૯/૨ ની ૪૫૦૦ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"શીક્ષાપત્રી સ્વસ્તિક"** નામની સ્કીમમાં ફલેટ તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજરોજ તારીખઃ ...., માહેઃ......................., સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– અશ્વમેધ પ્રોજેકેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેની ઓફીસ : ૨૦૪, ઈલાઈટ, શપથ હેકઝાની સામે, ગણેશ
મેરેડીયનની બાજુમાં, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.
ના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે
(૧) શ્રી દેવાંગ પ્રફુલભાઈ પટેલ
ઉં.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર
(૨) **શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૌધરી**
ઉં.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ખેતી/વેપાર
ભાગીદારી પેઢીનો **PANo: ABNFA 6182 B**

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો'' અને–અગર "એકતરફવાળા" અને – અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા સદરહુ પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– ....
ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ....
PANo. …………………………
AADHAR No. :
સરનામું : ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો'' અને–અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,

એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનારની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા : ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૧ ની ૪૫૫૩ સમચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૨ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૯૮૧ સમચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૭૫૩૪ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૯ માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૩૯/૧+૪૩૯/૨ ની ૪૫૦૦ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) તે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સંયુકત માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર સર્વે નંબર ૪૩૯/૧ ની જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે મહે. જીલ્લા કલેકટર ગાંધીનગરની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીનાં હુકમ નં. : સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૯૫/૧૭/વશી. ૩૫૫૧૭ થી ૩૫૫૩૧/૨૦૧૮ થી તા. ૨૯/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ ૨૭૩૨ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૯૧૨ સમચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૮૨૦ સમચોરસમીટર વાણીજયકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. ૦૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર ૬૪૬૨ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) મજકુર સર્વે નંબર ૪૩૯/૨ ની જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે મહે. જીલ્લા કલેકટર ગાંધીનગરની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીનાં હુકમ નં. : સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૨૯૩/૧૭/વશી. ૩૮૬૧૬ થી ૩૮૬૩૦/૨૦૧૮ થી તા. ૦૫/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૭૪૨ સમચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટે તથા

૭૫૯ સમચોરસમીટર વાણીજયકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. ૧૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર ૬૪૯૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પટેલ પરેશકુમાર બાબુભાઈ તથા વિગેરેનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૬૨ થી તા. ૧૦/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. ત્યારથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. .... ના રોજ નોંધ નંબર .... થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૫) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવા સારું ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની કચેરી, ગાંધીનગરમાં અરજી કરેલ અને તે અરજી અનુસંધાને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબરઃ– પીઆરએમ/સરગાસણ/૨૯૪/૧૨/૨૦૧૮ /૯૪૮/૨૦૧૯ થી તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી રહેણાંક તથા વાણીજયક યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **“શીક્ષાપત્રી સ્વસ્તિક”** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૬) વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીટ્રેશન નંબર : .... થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

(૭) બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા મજકુર જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેતે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સદરહું સ્કીમમાં બ્લોક નંબર .... ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.ફુટ એટલે કે .... સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા........................./– (અંકે રૂપિયા ....પુરા)** માં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે બીજીતરફવાળાએ વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના વખતો વખતના જી. એસ. ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે.

<u>“હવે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધીન મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે”</u>

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ.............................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતના બુકીંગ કરાવ્યા બાદ નકકી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપીયા	વિગત
........................./–	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. .... થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂ. ..../–	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે

સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી **તા. .... સુધી**ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક **૧૨%** ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત

નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ થશે. અને કરાર રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ **૯.૫૦** % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: .... સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૨% **(ટકા)** સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર

ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ લેનાર સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, જી. ઈ. બી./મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/પંચાયત, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનની આગળ આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ દુકાન હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ જ કરવાનો રહેશે. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાધકામ કરી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહી કે કોઈપણ

જાતના શેડ બાંધી શકશે નહી તેમજ સદરહુ દુકાનની આગળ કે આજુબાજુ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલીકી હકક ઉભો કરી શકશે નહી.

(૮) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અન્ય કોઈ વેરા કે ચાર્જીસ જો લાગુ પડે તો તે ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે. પરંતુ વેચાણ આપનારને તેનાથી થયેલ તમામ નુકશાનની ભરપાઈ વેચાણ લેનારે કરવાની છે અને રહેશે તેવા વેચાણ આપનારને થયેલ નુકશાનની ભરપાઈ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારે ચુકવેલ વેચાણ અવેજમાંથી મેળવી શકશે અને ત્યારબાદ જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ,

મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને વેચાણ કરવા પણ હક્કદાર બનશે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. અને બીજીતરફવાળાને એકતરફવાએ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૪) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, યુ.જી.વી.સી.એલ./જી.ઈ.બી., કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે વેચાણ લેનાર દ્વારા ફલોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરે કારણસર ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનીટનાં બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને

તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે જેથી આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહી.

(૧૬) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ તેવા સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીનના જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૭) મજકુર સ્કીમમાં ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મજકુર સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર એ ના ફલેટ નંબર ૧૦૧, ૧૦૨ અને ૧૦૪ માં આવેલ રસોડા તેમજ ડ્રોઈંગ રૂમની પાસે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે તે જ ફલેટમાંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે બ્લોક નંબર એ માં

આવેલ દુકાન નંબર ૦૧, ૦૨, ૦૩ ની ઉપર આવેલ ૧૮.૫૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ દુકાન નંબર ૦૪, ૦૫, ૦૬, ૦૭, ૦૮ અને ૦૯ ની ઉપર આવેલ ૫૭.૫૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ દુકાન નંબર ૦૧ અને ૦૨ ની ઉપર આવેલ ૮.૧૮ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૨ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર એ માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૧ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર બી માં આવેલ દુકાન નંબર ૧૮, ૧૯, ૨૦ ની ઉપર આવેલ ૯.૮૬ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ દુકાન નંબર ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩ અને ૧૪ ની ઉપર આવેલ ૮૩.૬૮ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ દુકાન નંબર ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ ની ઉપર આવેલ ૭૮.૭૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૪ ની

ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર બી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૩ ની ઉપર આવેલ ૧૦૧.૯૦ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર સી માં આવેલ દુકાન નંબર ૨૧, ૨૨ અને ૨૩ ની ઉપર આવેલ ૭.૫૨ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર સી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૧ ની ઉપર આવેલ ૬૭.૩૫ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર સી માં આવેલ ફલેટ નંબર ૬૦૪ ની ઉપર આવેલ ૬૭.૩૫ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હકક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફકત કાયમી વપરાશ માટે નો હકક ફલેટ નંબર ૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૮) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૦) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની વેચાણ આપનાર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત વેચાણ આપનાર દ્વરા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૨% વાર્ષિક સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. વેચાણ લેનારને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૧) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) મુજબ માત્ર .... ચો.મી. બાંધકામ જ મળવાપાત્ર છે. અને પ્રામોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે–આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે એફ.એસ.આઈ. મુજબ .... સમચોરસમીટરનુ બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને તે એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહું સ્કીમના યુનિટનું વેચાણ કરવાના છે તેમજ ભવિષ્યમાં જાહેર કરવામાં આવનાર

એફ.એસ.આઈ. માત્ર એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૨૨) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૨૩) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા : ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૧ ની ૪૫૫૩ સમચોરસમીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. : ૪૩૯/૨ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૯૮૧ સમચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૭૫૩૪ સમચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૯ માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૩૯/૧+૪૩૯/૨ ની ૪૫૦૦ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર

મુકવામાં આવેલ **"શીક્ષાપત્રી સ્વસ્તિક"** નામની સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર **................** ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. **............** જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ **...........** સ. ચો. ફુટ એટલે કે **.................** સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની **...............** સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ગાંધીનગર તારીખઃ / /૨૦૧૯

અત્રે——————————મતુ અત્રે————————— શાખ.

અશ્વમેધ પ્રોજેકેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

————————————————

(૧) શ્રી દેવાંગ પ્રફુલભાઈ પટેલ

———————————————
(૨) **શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૈાધરી**
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧)————————— (૨)—————————
સાક્ષી સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

અશ્વમેધ પ્રોજેકેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

———————————————
(૧) શ્રી દેવાંગ પ્રફુલભાઈ પટેલ

———————————————
(૨) **શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૈાધરી**
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

———————————————
....
વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા