કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના **મોજે ગામ – તારાપુર** ની સીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૩૬૭**(જુના બ્લોક નંબર-૨૮૪/બ) ના ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૮૩ સ.ચો.મી જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૨૯** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૧ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી.મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૩૦ જમીન પૈકી **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨** ના ક્ષેત્રફળ **૩૧૧૫** સ.ચો.મી.(બહુહેતુક ઉપયોગ માટે) બીનખેતીની જમીન ઉપર **"સહજાનંદ કોપોરેશન"** દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**નામથી ઓળખાય છે તેમાં ..... બ્લોકમાં ...... માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર: .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ....ચો.મી. બાલ્કની તથા .... ચો.મી. વોશ એરીયા મળી કુલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર:-	SAHAJANAND CORPORATION
એક તરફવાળા	એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો Pan No. AEHFS 9163 F છે જેની ઓફિસ :૧૦૬,બી બ્લોક,દેવ આદિત્ય આર્કેડ,સિલ્વર સ્કેવર કોમ્પલેક્ષ સામે,બાગબાન પાર્ટી પ્લોટ સામે,થલતેજ –શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૪ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **જસ્મીન મુકેશભાઈ ગાજીપરા** ઉ.વ.પુખ્ત વયના,ધર્મે: હિન્દુ,ધંધો: વેપાર "જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એક તરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે."
લખાવી લેનાર:-	…………………………
બીજી તરફવાળા	PAN No. AADHAAR No. ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો : …… રહેવાસી: "જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં માં તમો લખાવી લેનારના વંશ,વાલી,વારસો,એસાઈનીઝ,એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ,એકઝીક્યુટર્સ,વકીલો, સક્શેસર્સ,ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના **મોજે ગામ – તારાપુર** ની સીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૩૬૭**(જુના બ્લોક નંબર-૨૮૪/બ) ના ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૮૩ સ.ચો.મી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૨૯ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૧ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી.મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૩૦ જમીન પૈકી **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨** ના ક્ષેત્રફળ **૩૧૧૫** સ.ચો.મી.(બહુહેતુક ઉપયોગ માટે) બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

ત્યારબાદ મહેરબાન જીલ્લા કલેકટર,ગાંધીનગરના હુકમ નંબર : ૫૩૮/૦૬/૦૩/ ૦૪૦/૨૦૨૦, તારીખ.૨૩/૦૩/૨૦૨૦ ના હુકમથી સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૩૬૭(જુના બ્લોક નંબર-૨૮૪/બ) નું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૮૩ સ.ચો.મી જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ -૬૨૩૦ સ.ચો.મી બીનખેતી હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા નિર્સગ હસમુખભાઈ પટેલ વિગેરેએ તારીખ- ૦૩/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન માટે

બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમયમની રકમ ભરવાની મંજુરી તથા બીનખેતી પરવાનગી મેળવવાની અરજી અન્વયે પ્રિમીયમની રકમ રૂા.૧,૬૬,૩૪,૧૦૦/- જમા કરવાતા જમીન બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરાણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૩૮૮૧ તારીખ ૨૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના **મોજે ગામ – તારાપુર** ની સીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૩૬૭**(જુના બ્લોક નંબર-૨૮૪/બ) ના ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૮૩ સ.ચો.મી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૨૯ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૧ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી.મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૩૦ જમીન પૈકી **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨** ના ક્ષેત્રફળ **૩૧૧૫** સ.ચો.મી.(બહુહેતુક ઉપયોગ માટે) બીનખેતીની જમીન **નિસર્ગ હસમુખભાઈ પટેલ તથા વિગેરે** ની માલીકી ની આવેલ અને તે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીને તારીખ :૧૬/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નંબર : ૯૪૬૮ થી વેચાણ આપેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૦૩/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર: ૪૨૦૨ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખીઆપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્વારા બ્લોક નંબર : એ+બી માટે કેસ નંબર :................................ તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર: પીઓએમ/તારાપુર/૫૪/૦૪/૨૦૨૧/૪૬૬૯/૨૦૨૧ થી તારીખ :૨૮/૦૪/ ૨૦૨૧ ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** તરીકે ઓળખાય છે.

આમ, લખી આપનાર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકૃત કબજો ધરાવીએ છીએ.ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીનઉપર રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરેલ છે અને જે સદર યોજના **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**ના નામથી ઓળખાય છે અને જે સદર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** નામની યોજનાને હવે પેછી આ કરારમાં **"સદરહુ યોજના "**એ રીતે સંબોધવવામાં આવેલ છે.

સદર પ્રોજેક્ટ રેરા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નંબર :.............. .... છે.

લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ ફ્લેટો તથા દુકાનોના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.લખાવી લેનાર ને લખી આપનાર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ ...... બ્લોકમાં

...... માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર :..... (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ અને તે અંગે તારીખ : ....ના રોજ પ્રમોટર દ્વારા બીજી તરફવાળાને એલોટમેન્ટ લેટર આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ આજરોજ આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળઆઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

લખી આપનાર પોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ - ૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ યુનીટો વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

લખાવી લેનારની માંગણીથી લખી આપનારનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને લખી આપનારના આર્કીટિક (એન્જીનીયર) સ્ટુડિયો પી.આર.એકેડેમીક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા,નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ -૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો લખાવી લેનાર તપાસવા માટે આપેલ છે અને લખાવી લેનારએ તે તપાસી લીધેલ છે.લખી આપનાર ના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના લખી આપનારના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવિતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ને ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ લખાવી લેનારએ તપાસી છે અને તેનાથી લખાવી લેનારને સંતોષ થયો છે.

ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ લખાવી લેનારએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.લખી આપનાર દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર જે યુનીટોનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ લખાવી લેનારએ તપાસી છે. લખાવી લેનાર જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે યુનીટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડાવામાં આવેલ છે લખી આપનારના ઉક્ત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રાણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન લખી આપનારએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત યુનીટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રાણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્વારા ઉક્ત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

લખાવી લેનારએ ઉક્ત પરીયોજનામાં બંધાઈ રહેલા **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ...... ની ફાળવણી કરવા માટે લખી આપનારનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે લખી આપનારએ લખાવી લેનારને આ કરારથી ફ્લેટ /દુકાન નંબર : ..... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ..... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની દિવાલો,સર્વીસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતી લખી આપનારનાએ લખાવી લેનારને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને લખાવી લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને તરફવાળાઓ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરોતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, લખાવી લેનારએ લખી આપનાર પાસેથી જે યુનીટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજ પૈકી ની ચુકવણી રૂા.........../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નક્કી કરેલ છે. તે લખી આપનાર કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને લખાવી લેનારએ લખી આપનારને વેચાણના અવેજની રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ લખી આપનારે ઉક્ત યુનીટના વેચાણ માટે લખાવી લેનાર સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ -૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને તરફવાળા વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ લખી આપનાર આથી **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ...... લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને લખાવી લેનાર તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી બન્ને તરફવાળા વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે......

૧. એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ બે બ્લોક આવેલ છે જેમાં એ+બી બ્લોકમાં બેઝમેન્ટ-૨,કલબ હાઉસ,હીલોપ્લીન્થ,ગ્રાઉન્ડ ફલોર વાણીજ્ય તથા ફર્સ્ટ ફલોર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય તથા સેકન્ડ ફલોરથી થર્ટીન્થ ફલોર રહેણાંકના કુલ **૯૬ ફ્લેટો તથા ૩૧** કોમૅશીયલ યુનિટ મળી કુલ **૧૨૭** યુનિટ આવેલ છે અને સદર તમામ યુનીટોનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલછે જેની આથી એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ લખી આપનારના કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા - વધારા સિવાય,લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો લખી આપનાર કરી શકશે નહિ.

૧ - એ.

● **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**ના વેચાણ આપેલ ફ્લેટ નંબર : ....કે જેનો કારપેટ એરીયા ......ચો.મી. છે અને તે લખાવી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને લખી આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.

● સદર ફ્લેટ નંબર : ....વાળી મિલકત કે જેનો સંયુક્ત બાલ્કની નો એરીયા .... ચો.મી. છે..

● સદર ફ્લેટ નંબર : ....વાળી મિલકત કે જેનો વોશ એરીયા .... ચો.મી. છે.

● સદર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના તમામ બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સનું સંયુક્ત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.ઉપરોક્ત કિંમતમાં **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખકારી માટે લખી આપનારનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧. બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના ફ્લેટ નં...... ની કુલ કિંમત કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.

૧ સી. મજકુર નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂા.........../- અંકે રૂપીયા.................... પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ લખાવી લેનારએ લખી આપનારનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે લખાવી લેનાર સહમત થાય છે.

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.) ચેક નંબર બેંકનું નામ શાખા

....

....

....

રૂા................../- કુલ અંકે રૂપીયા...................... પુરા

અમો લખી આપનારને મજકુર અવેજની રકમ મળેલ છે જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

(૧) આ કરારના અમલ થયા પછી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૩૦% જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી

(૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૪૫% જેટલી રકમ લખી આપનાર ને ચુકવવી
(૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીતની સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૦% જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી
(૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દીવોલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી,બારણા,અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૫% જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી
(૫) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૦ % જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી
(૬) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લબિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૫ % જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી
(૭) લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો,મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ,પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ,પિલન્થ પ્રોટકશન સંબાધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૯૫ % જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી
(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

૧ **ડી.** ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ લખી આપનારાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં કાર્પોરેશન વેરાઓ,જીએસટી,સેસ,બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા,બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ,પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ,ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી,વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ,સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ,ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન,ટ્રાન્સફોર્મર,કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ,તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ લખાવી લેનારએ લખી આપનારનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ **ઈ.** ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત લખી આપનારનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનાર પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ એફ. જો લખાવી લેનાર નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી લખી આપનારનાને કરે તો લખી આપનારનાએ પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી લખાવી લેનારને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૧૦ (દશ) ટકાના દરે લખાવી લેનારને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ લખી આપનાર ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા લખી આપનારને રહેશે.આવુ રીબેટ આપવા આને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧ જી. " સહજાનંદ ઈલાઈટ "ના ફ્લેટ નં..... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ લખી આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને લખાવી લેનારએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી લખી આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી SBI MCLR RATE + 2 % ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ લખાવી લેનારએ લખી આપનારે ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ એચ. લખી આપનારએ લખાવી લેનાર પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા લખાવી લેનાર દ્વારા લખી આપનારે આપવામાં આવેલ છે અને લખી આપનારના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં લખાવી લેનારએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ : પેટા ખંડ ૧-સીના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનારને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે લખી આપનારના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને તરફવાળાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર લખી આપનારએ મેળવી લેવાનું છે અને લખાવી લેનારને

સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો લખાવી લેનારના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એ જ રીતે લખાવી લેનારએ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી લખી આપનારને નિયમ સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) અમો લખીઆપનાર(પ્રમોટર) આથી જાહેર કરે છે. પ્રોજેક્ટની જમીન ના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોટ સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **૮૪૧૦.૫૦** ચો.મી છે અને પ્રમોટરે વીકાસ નિયંત્રાણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રાણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્માં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ(FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને **૮૪૧૦.૫૦** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૮૪૦૮.૦૭** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચીત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

સદર સ્કીમનુ બી.યુ આવી ગયા બાદ સદર યોજનાની ચાલુ એફ.એસ.આઈ, વધારાની એફ.એસ.આઈ,ભવિષ્યમા મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તથા ધાબા (અગાસી) માં એક તરફવાળાનો કોઈ હક્ક તથા અમો લખી આપનારની માલિકી રહેશે નહિ.

(૪.૧) લખી આપનારના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા લખાવી લેનારને યુનીટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનાર કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા લખાવી લેનારએ લખી આપનારનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર,લખી આપનારએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 2 % ટકાના દરેક દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનાર નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ લખી આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 2 % દરે લખાવી લેનારએ લખી આપનારે ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને તરફવાળાના આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી લેણી નિકળી રકમ તથા લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો લખાવી લેનાર કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રાણ વાર કસુર કરે તો લખી આપનારના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (લખાવી લેનારએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા

લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં લખાવી લેનાર ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે) પરંતુ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે ત જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં લખાવી લેનારએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો લખાવી લેનાર દ્વારા લખી આપનારની નોટીસના સમયગાળા ની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ લખી આપનાર દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર લખી આપનારે મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનારને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈપણ ત્રાહીતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી લખી આપનારે અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના લખી આપનારે લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ લખાવી લેનાર દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી લખી આપનારે આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ લખાવી લેનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે લખી આપનારે નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં લખી આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર - સી થી જોડેલ છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં આપવામાં આવશે.જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધીન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સાંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જ્યા સુધી કબજો સાંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાએ આ કરારના વેચાણ લેનાર ને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 2 % મુજબ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 2 % મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવોજોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ હુકમ, આદેશ જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩. લખી આપનાર હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
૪. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
૫. બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝ ની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
૬. લખાવી લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ મોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં. સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો લખી આપનારના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-
લખી આપનાર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ પાસેથી મજકુર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને લખાવી લેનાર કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી લખી આપનારે કરી આપે ત્યારબાદ લખી આપનારે લખાવી લેનારને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. લખાવી લેનાર દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે લખી આપનારે આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં લખાવી લેનાર નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનારનો તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને લખાવી લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. લખી આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ.આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી લખી આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી યુનીટનો કબજો મળેવી લેવાનો રહેશે.જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો

તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) લખાવી લેનાર યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-
લખી આપનાર તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસોર લખાવી લેનાર પેરા ૭.૧ માં જાણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી,લખાવી લેનાર, લખી આપનાર ધ્યાને લાવે અને તે ખામી લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જાણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.પરંતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનારે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ લખી આપનાર નિયંત્રાણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી લખાવી લેનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા,અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા લખાવી લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો લખી આપનાર લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રાણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જાણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

૧) લખાવી લેનારને સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપાર્ણપાણે ચકાસાણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ યુનીટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની ક્વોલીટીમાં,વર્કમેનશીપમાં,સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં,ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં,પ્લમ્બીંગ કામમાં,ઈલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં,લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપાણે ચકાસાણી લખાવી લેનારએ કરાવી લેવાનીરહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ,ઈલેક્ટ્રીક,સેનેટરી, દિવાલ,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય,લીફ્ટ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમવિગેર અન્ય તમામ બાબતોની જાળવાણી બીજી બીજીતરફવાળા સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને લખાવી લેનારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાણવાણી ન

કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકસાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની લખી આપનારે સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે લખી આપનાર કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૨) વધુમાં લખાવી લેનાર તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ લખી આપનારે આ કરારથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર યુનીટમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો /કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩)માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે લખી આપનાર કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બીલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્ય છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય લખાવી લેનારએ કરવાનું નથી.

સી. લખાવી લેનાર સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓને બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ લખાવી લેનારએ કરવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ યુનીટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો લખાવી લેનાર દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ,વાઈબ્રેટીંગ,ડ્રીલીંગ,કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ

ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે લખી આપનારે જ્વાબદારી ઠેરવી શકશે નહી અને આથી લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જ્વાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ,વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેર તથા માનવસર્જીક આપત્તીઓ જેવી કે,તોફાનો,રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા લખાવી લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે લખાવી લેનાર એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે લખી આપનારને જ્વાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમ ને ભરપાઈ કરવા માટે જ્વાબદારી ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે લખી આપનારને જ્વાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જ્વાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, લખાવી લેનારએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસાણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ લખાવી લેનારએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા લખાવી લેનારએ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે લખાવી લેનાર સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપાણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસાર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જ્વાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી.રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસાર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે સકસ્માત થાય તો તેની જ્વાબદારી લખી આપનારનાની રહેશે નહી અને આથી લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જ્વાબદાર ગણાશે નહીં

(૭.૭) આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન લખાવી લેનાર અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા

સંજોગોમાં લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૮) લખી આપનારના એવા લખી આપનાર દ્વારા જાહેરાત ના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્લ્ડીંગ્સ,વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી,લાઈટીંગ,લેન્ડસ્કેપિંગ,યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ,વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેક્ચરલ પરર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજેન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી લખી આપનાર ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટ, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો લખાવી લેનાર ને આપવા બંધાયેલ નથી. લખી આપનાર એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે લખાવી લેનારએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તેની આથી રદબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કીટેક્ચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના અલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે લખી આપનાર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) લખાવી લેનારએ વેચાણ આપેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને કે ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે તથા સદર **“ સહજાનંદ ઈલાઈટ ”** માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત લખાવી લેનાર એવા લખાવી લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) લખાવી લેનારએ **“ સહજાનંદ ઈલાઈટ ”** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને લખી આપનાર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે.લખી આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને લખાવી લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર લખી આપનારને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી લખી આપનારના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકો મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનારએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) યુનીટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ લખાવી લેનાર પરિયોજનાની જમીન અને **“ સહજાનંદ ઈલાઈટ ”** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા

અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ લખી આપનારને ચુકવશે. વધુમાં લખાવી લેનાર સમંત થાય છે કે, જ્યાં સુધી લખાવી લેનારનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર લખી આપનારને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે.લખાવી લેનારએ લખી આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ લખી આપનાર પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ આવી, લખાવી લેનારએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત લખાવી લેનારએ ઉક્ત યુનીટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પાડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપાણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા લખી આપનારના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો લખાવી લેનારને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ લખાવી લેનારએ લખી આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) લખી આપનાર દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે યુનીટની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના લખાવી લેનારને ફાળે આવતી રકમ લખાવી લેનારએ લખી આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો લખી આપનાર ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો લખી આપનાર ધરાવે છે.

૨. લખી આપનારે પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયેદસેરના હક્કો તેમજ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને લખી આપનાર

પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા વિંગ અંગે ગાંધીનગર કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસારીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત યુનીટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવા આવશે અને લખી આપનારે પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યુનીટ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

૬. લખી આપનારના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર ધરાવે છે અને લખી આપનાર એ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હક્કો અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. લખી આપનારે આ પરિયોજના અને ઉક્ત સોસાયટી સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. લખી આપનાર ખાત્રી પૂર્વક જાણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જાણાવવામાં આવેલ રીતે લખાવી લેનારને ઉક્ત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રાણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે લખાવી લેનારના એસોસીએશને લખી આપનારના દ્વારા અગાઉ જાણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. લખી આપનારે આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવાણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર

તરફથી અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ લખી આપનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે....

૧. લખાવી લેનારને યુનીટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી લખાવી લેનારએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહી તેમ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની લખાવી લેનારએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. લખાવી લેનાર સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને યુનીટના દરવાજા સહીતના સેક્ટરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં લખાવી લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવસે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો માત્ર લખાવી લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. લખાવી લેનાર ઉક્ત સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને લખી આપનારે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનારએ મજકુર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. લખાવી લેનાર દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર લખાવી લેનાર જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સામે ડીફેક્ટ લાયાબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના લખાવી લેનારના હક્કો સંપૂર્ણ પાણે જતા રહેશે.

૪. લખાવી લેનાર દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન

સુવીધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે લખાવી લેનારએ **"સહજાનંદ ઈલાઈટ"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ની સામે તેમજ બીલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી.જેથી મજકુર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષાણ મળી રહે. લખી આપનારની અથવા સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજરી વિના લખાવી લેનારએ **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે સોસાયટીમાં આવેલા કોલમો,બીમ,દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી.તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર**" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ લખાવી લેનારએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

૫. લખાવી લેનાર દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ સોસાયટીના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ લખાવી લેનારએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત લખાવી લેનાર જવાબદાર રહેશે.

૬. લખાવી લેનારએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. લખી આપનાર દ્વારા માંગાણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર લખાવી લેનારએ મજકુર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. લખાવી લેનારને યુનીટ જે હેતુ માટે લખી આપનારે ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો લખાવી લેનારએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારએ લખી આપનારનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં

સુધી લખાવી લેનાર દ્વારા સોસાયટીના કોઈ ભાગને ભાડે,પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપાણી કરી શકાશે નહીં.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યુનીટ સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન લખાવી લેનારએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો,કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું લખાવી લેનારએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે લખાવી લેનારે ભરવાના રહેશે.

૧૧. લખી આપનારને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારગીરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત યુનીટ અથવા સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં લખાવી લેનારએ તે યુનીટોની સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) લખાવી લેનાર તરફથી લખી આપનારને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને લખી આપનારે એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત યુનીટ અથવા **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપાણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી લખાવી લેનાર સાથે યુનીટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર લખાવી લેનાર કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ,દાદર,અગાશીઓ,મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર/એક તરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે લખાવી લેનારને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) લખી આપનાર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. લખી આપનાર આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ વેચાણ આપેલ યુનીટ ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો લખી આપનાર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં

લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર લખાવી લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર લખી આપનાર આ કરાર લખાવી લેનારને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી.તેમજ બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી.જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર લખાવી લેનારએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર લખાવી લેનારએ લખી આપનારને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળેથી લખી આપનારે લખાવી લેનારને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને લખી આપનારે આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ લખાવી લેનારએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. લખી આપનાર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર કરાર પર સહીઓ કરી લખી આપનારને પરત ન મોકલે અથવા લખી આપનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનાર આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજરી ન થાય તો લખી આપનાર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે લખાવી લેનારને નોટીસ મોકલશે અને લખાવી લેનાર નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો લખાવી લેનારની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને લખાવી લેનારએ તે સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો લખાવી લેનારને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા લખી આપનાર દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. લખાવી લેનાર આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી,બોજાઓ,વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે લખાવી લેનાર જવાબદાર ઠરશે અને લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ,આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અન જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "** ના સદર વેચાણ આપેલ યુનીટ અંગે બંને તરફવાળા વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં તેના બંને તરફવાળાની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને તરફવાળાને તેમજ લખાવી લેનારમાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના લખાવી લેનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, લખાવી લેનાર પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના લખાવી લેનાર સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા લખાવી લેનાર પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્રઅન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતી.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે લખાવી લેનારે પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટના/પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બંને તરફવાળા આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈસ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખાતે સામેના પક્ષના કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :

આ કરાર લખી આપનાર કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત લખી આપનારની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ

ખાતે ગાંધીનગરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) લખાવી લેનારએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને લખી આપનારે આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને તરફવાળાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

લખી આપનારનું નામ અને સરનામું :

સહજાનંદ કોર્પોરેશન
એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો Pan No. AEHFS 9163 F છે જેની ઓફિસ :૧૦૬,બી બ્લોક,દેવ આદિત્ય આર્કેડ,સિલ્વર સ્કેવર કોમ્પલેક્ષ સામે,બાગબાન પાર્ટી પ્લોટ સામે,થલતેજ – શીલજ રોડ,અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૪ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **જસ્મીન મુકેશભાઈ ગાજીપરા**
ઉ.વ.પુખ્ત વયના,ધર્મે: હિન્દુ,ધંધો: વેપાર

લખાવી લેનારનું નામ અને સરનામું :
નામ :
સરનામું :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એક બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. કરવાની ફરજ બંને તરફવાળાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)
લખાવી લેનાર યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ લખાવી લેનારને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :
બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો
સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોવગાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે ગાંધીનગર શહેરની હુકુમત ધરાવશે.

(૩૨) પાર્કીંગ
સદરહુ સ્કીમમાં એક તરફવાળા કોમન પાર્કીંગ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આપવામાં આવેલ છે જેમાં બીજી તરફવાળાએ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક બીજાને નડતર કે અડચણ ન થાય તે મુજબ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે.

(૩૩) કોમન એનેનીટીઝ અને વ.વ. જમીનનો વહીવટ
સદરહુ સ્કીમમાં તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ફક્ત વપરાશી હક્કે આપેલ છે અને તેવી તમામ કોમન એનેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો બીજી તરફવાળાએ રચાનાર સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

પ રિ શિ ષ્ટ

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના **મોજે ગામ – તારાપુર** ની સીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૩૬૭**(જુના બ્લોક નંબર-૨૮૪/બ) ના ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૮૩ સ.ચો.મી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૨૯ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૧ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨ ના ક્ષેત્રફળ ૩૧૧૫ સ.ચો.મી.મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૩૦ જમીન પૈકી **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૪/૨/૨** ના ક્ષેત્રફળ **૩૧૧૫** સ.ચો.મી.(બહુહેતુક ઉપયોગ માટે) બીનખેતીની જમીન ઉપર **"સહજાનંદ કોર્પોરેશન"** દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **" સહજાનંદ ઈલાઈટ "**નામથી ઓળખાય છે તેમાં ..... બ્લોકમાં ...... માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર: .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ....ચો.મી. બાલ્કની તથા .... ચો.મી. વોશ

એરીયા મળી કુલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકત જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.
ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-

પ રિ શિ ષ્ટ – બી

ફ્લોર પ્લાન
બિડાણ :
એનેક્ષર-એ
મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ
એનેક્ષર-બી
રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણીત
એનેક્ષર-સી
સ્કીમની સુવીધા

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, વકીલો,સક્શેસર્સ,ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.
આજરોજ તા. .... /...../ ૨૦૨૧ ના રોજ દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે..................................મતુ અત્રે.................................શાખ.
લખી આપનાર/એકતરફવાળા સાક્ષીની સહી

----------------------------------- -----------------

સહજાનંદ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના ભાગીદાર તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર **જસ્મીન મુકેશભાઈ ગાજીપરા** -----------------

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

લખી આપનાર/એકતરફવાળા થંબ ઈમપ્રેશન

---------------------------------- ----------------

સહજાનંદ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **જસ્મીન મુકેશભાઇ ગાજીપરા**

લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાળા:-

---------------------------------- ----------------