अक्षर
GROUP
Creating Tomorrow

SALE AGREEMENT:

Date: – – 2018

अक्षर
AASHRAY

WALK INTO PARADISE!

II SALE AGREEMENT II

અક્ષર

આશ્રય

Party Name :

Plot No. :

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, ડીસ્ટ્રીકટ વાઘોડીયા ના મોજે શ્રીપોર ટીમ્બી, તા વાઘોડીયા.જી. વડોદરા વિસ્તારમાં આવેલ "અક્ષર આશ્રય" નામની યોજનામાં ટાઈપ-**A,B,C,D** પૈકી ……ટાઈપ માં બ્લોક નંબરઃ **…………..** નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

R-L

PARTNER

આજરોજ તારીખ :   ને ....**વાર** વાર રોજ બાનાખત કરાર

ખાવી લેનાર એક તરફવાળા (એલોટી) :

૧. નામ :
ઉ.વ.આ. :
પાનકાર્ડ :

૨. નામ :
ઉ.વ.આ. :
પાનકાર્ડ :
બંને રહેવાસી : ____________________

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં એક તરફવાળા વેચાણ રાખનાર, લખાવી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનાર એક તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા (પ્રયોજક) :

શ્રી અક્ષર એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી તથા વહીવટ કર્તા **વિપુલકુમાર જમનાદાસ ઘરસંડીયા**, ઉં.વ.આ.૪૫ ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહેવાસી : ૪૦૧, કિશન હાર્મોની એપાર્ટમેન્ટ, ૨૧, રાજ નગર સોસાયટી, અકોટા સ્ટેડીયમ ની પાસે,અકોટા, વડોદરા, (PAN NO. ACMFS6891D) (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/(ડેવલોપર્સ) (પ્રયોજક) બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે

જત આ સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ એ તમો લખી લેનાર ને સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા,સબ-ડીસ્ટ્રીકટવાઘોડીયાના મોજે શ્રીપોર ટીમ્બી, તા.વાઘોડીયા જી. વડોદરાની તમામ જમીનોનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે

ક્રમ	બ્લોક /સર્વે નં	જુનો સર્વે નં	ક્ષેત્રફળ
૧	**૩૦**	**૨૧/૧ પૈકી-૧**	**૧૨૮૧૭ ચો.મી**
૨	**૩૨**	**૨૫ પૈકી-૧**	**૧૬૩૯૦ ચો.મી**
૩	**૩૩**	**૨૫ પૈકી-૨**	**૧૬૩૯૩ ચો.મી**
૪	**૩૯**	**૩૦**	**૬૮૦૯ ચો.મી**
૫	**૪૦**	**૩૧**	**૨૨૯૮૫ ચો.મી**
		કુલઃ ૭૫૩૯૪ ચો.મી. પૈકી ૬૮૮૦૯ વો.મી	

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

R-L

PARTNER

ઉપર જણાવેલ અમો બીજી તરફવાળાની માલીકી હકકની આવેલ છે. જે બીનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલા નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "**AKSHAR AASHRAY** " નામની યોજના પૈકી ટાઈપ. (એ.બી.સી.ડી.) નામો ડુપ્લેક્ષો/ ટેનામેન્ટોનું આયોજન જેની વિગત નીચે પરીશીષ્ટમાં જે મિલકત દર્શાવેલ છે તે મિલકતનો તમોને બાનાખત લખી આપીએ છીએ

જમીનની રહેણાંક હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સહીતાની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી અન્વયે મે.કલેકટર સાહેબ વડોદરાના હુકમ નંબર: એન.એ/એસ.આર/૧૩૨૭/૨૦૧૬-૨૦૧૭તારીખ : ૨૯/૦૪/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે

સદર જમીન માં નકશા મુજબ બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૨૬/૨૦૧તારીખ: ૧૬/૦૫/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે.

તમો એક તરફવાળા નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલ્કત વેચાણ રાખવા ઈચ્છતા હોઈ તે તમોને નીચેની શરતો મુજબ વેચાણ થી આપવાનું નકકી કરેલ છે

૨. સદર મિલકત/પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાને વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો બીજી તરફવાળા એ વેચાણ આપવા રાજીખુશી દર્શાવતા અથવા બન્નેવ પક્ષવાળાઓ વચ્ચે નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા. ..../-(**અંકે રૂપિયા**........................... **પુરા)** પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જે બન્નેવ પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે.

: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેકનું નામ

આમ બાનાપેટે ઉપરોકત રૂપિયા એક તરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ને મળી ગયેલ છે, જે મળ્યાની અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા આ બાનાખત નો કરાર લખી આપીએ છીએ.

૩. સદરહુ મિલકતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા...................../- **(અંકે રૂપિયા** .... **પુરા)** એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા ને ચુકવી આપવાના રહેશે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

R.L

PARTNER

૪. ઉપરોકત દર્શાવેલ બાકીની અવેજ મુદત ૧૨ માસ સુધીમાં વેચાણ અવેજ સંપૂર્ણ રકમ એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા ને ચુકવી આપી લખી લેનારે અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને સદર મિલકતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સુપ્રત કરવાનો રહેશે તથા એક તરફવાળા બાકીની સંપૂર્ણ રકમ બીજી તરફવાળા ને ચુકવી ન આપે એટલે કે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવી લે તો સદરહું ૧૨ માસ ની મુદત વિત્યાબાદ આ બાનાખત રદ બાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપો આપો અંત આવેલો ગણાશે અને એક તરફવાળા ના સદરહું મિલકતમાં આ બાનાખત આધારે કોઈપણ પ્રકારના સદરહું પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત ના હક્કો રહેશે નહી. તેમજ એક તરફવાળા એ બાના/ટોકન ની રકમ તેમજ અન્ય કોઈપણ રકમે બીજી તરફવાળા ને આપેલ હશે તે રકમ બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળાની અરસ પરસ સમજુતીથી નીકાલ કરવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલકત બીજી તરફવાળા અન્ય કોઈપણ વ્યકિત ને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી આપવા હક્કદાર છે, જે એક તરફવાળા ને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બાબતે એક તરફવાળા એ કોઇ પણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા/કરાવવા નથી, તેવી પાકી ખાત્રી, બાંહેધરી, ભરોષો અને વિશ્વાસ એક તરફવાળા લખી આપે છે.

૫. ઉપરોકત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા ને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ એક તરફવાળા તરફથી બીજી તરફવાળા ને મળી જતા બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળા ના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર્ડ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ . જેની લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ખાત્રી, ભરોષો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમોને અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતાં જો તે અવેજ લઈ અમો તમોને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખર્ચે સહ પાકો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલિક મુખત્યાર છો.

૬. સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મિલકત બીજી તરફવાળા એ કાયદાની જોગવાઈ ઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવેલ છે જેનો ((**Rera Reg. no.** ______________________________)

તા....................થી મેળવેલ છે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

૭. સદર બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો એક તરફવાળા ને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબ નું બાંધકામ/ તમામ કામ ચકાસી,સમજી ને કબજો મેળવવાનો રહેશે.

૧૦. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,વકીલ ફી,જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ તથા દંડ વીગેરેની રકમ તમો બાનાખત લખી લેનારે ભરવાની છે.

૧૧. સદર મિલકતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઇ આવે તે લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે.

૧૨. સદરહું અક્ષર આશ્રય ના સભ્યો ધ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઇ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાય તો તેમાં તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એક તરફવાળા એ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તથા સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઇન્ટેન્સ ફી જે કાંઇ નકકી થાય તે તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહશેતેમજ સદરહું યોજનામાં જે કાંઇ સુવિધાઓ ડેવલપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમાં આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ સૌ સભ્યોએ સહીઆરો સંપીને કરવાનો રહેશે.

૧૩. પ્રયોજક સદર મિલકત ઉપર કોઇપણ જાતનો ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી (Promoter shall not mortgage or create charge) પ્રયોજક(Promoter) ધ્વારા આ કરારમાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મકાન ને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૪. તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એ સદરહું મિલકત જમીનના ટાઇટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો એરિયા જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. કોઇપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલકતને કોઇ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારા બીજી તરફવાળાઓની રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

૧૫. પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે મકાન નો કબજો નકકી કરેલ તારીખે આપવાનો હોય જયારે બીલ્ડીગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર થી વિલંબ થાય,

i. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

ii. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

R-L

PARTNER

૧૬. પ્રયોજક (Promoter) ને વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હક્કને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી ધ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ધ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ્દ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી ધ્વારા રાખવામાં આવેલ અને ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરાર ને રદ્દ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતો ના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ્દ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય,

જો એલોટી તેમના ધ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે.જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ્દ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે

૧૭. એલોટીનુ કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure of Allottee to take possession of Apartment) :-પ્રયોજક (Promoter) તરફથી કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી એ મકાન નો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીગ્સ,કબજા પાવતી અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને મકાન નો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૧૮. સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મિલકત નો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમા વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામાં આવતા દરો માં વધારો કરે તો સદર રકમમા બીજી તરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એક તરફવાળા ને કબુલ, મંજુર, બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૯. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ ના વટહુકમો તથા ત્રાહિત અહિત ઈચ્છનારી વ્યકિત કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમૂહ યોજનાનાં કામમાં વિલંબ કરાવે તો નિરધારીત કરેલ સમયમાં બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો તે અંગે બીજી તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

૨૦. હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવીધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.

૨૧. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી/એમ.જી.વી.સી.એલ (MGVCL) ડિપોઝીટ, મહેસુલ,વેરો,આકારણી,જી.એસ.ટી.તથા સદર સોસાયટી તેના નિયમો બનાવવા, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાના ભોગવવાના રહેશે જે એક તરફવાળાને કબુલ, મંજુર બંધનકર્તા છે.

૨૨. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત માર્કેટેબલ ટાઈટલ કિલયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.

૨૩. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં કાયદાકીય હક્કો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ યોજનાનાં વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી સમય સમયે યોજના પૂર્ણ કરવા મેળવવાની રહેશે.

૨૪. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત નાં પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય મંજુર થયેલા છે.

૨૫. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતનું ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી અથવા એક તરફવાળાને કબજો સોપવામાં આવે તે બંન્ને માં જે વહેલુ હોય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા સારી રીતે જાળવણી અને ટેન્ટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યારબાદ એક તરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાળવણી અને ટેન્ટેબલ રીપેર કરવાનુ રહેશે. અને કબજો લીધા પછી એવુ કોઇ કામ કરશે નહી જેથી મિલકતને નુકશાન થાય.અને જો નુકશાન થાય તો તેની સપુર્ણ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે

૨૬. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાન કારાક હોય, ભયજનક હોય અથવા દહશીનીયલ હોય અથવા વજનમા ખુબ જ ભારી હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય, તે એક તરફવાળા લાવવામા તકેદારી રાખશે અને તેમ કરવામાં કસુરવાર થશેતો થયેલ નુકશાનની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળા ની રહેશે તેમજ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી મિલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક ના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે.

૨૭. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતનું એક તરફવાળાએ પોતનાં ખર્ચે આંતરીક રીપેરીગ તેમજ તેની જાળવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેજ સ્થિતિમાં રહે તે રીતે કરવાની રહેશે તેમજ એક તરફવાળા એ સદર મિલકતને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરી શકશે નહી.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

૨૮. સદર બાનાખત ના પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં એક તરફવાળા કોઈ તોડફોડ અથવા તેમા કોઈ ભાગમાં કોઈ સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશન માં કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને નાલી ગટરો અને પાઈપો,કોમન રોડ,કોમન પ્લોટ વિગેરે અને તેની સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થિતિમાં રાખશે. અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટ વાળીમિલકતમાં અન્ય ભાગો ને સપોર્ટ મળતો હોઈ તેમા કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, અથવા આર.સી.સી. ને નુકશાન કરી શકશે નહી અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકલા એક તરફવાળા ની રહેશે.પરંતુ પ્રયોજક કાયદાની જોગવાઇ ને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા અલોટી ને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન બન્ને પક્ષકારની સમજુતી થી કરી શકશે ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામાગ્રી પ્રયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માર્કા પ્રમાણેની ચિજ વસ્તુઓ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.

૨૯. એક તરફવાળાએ સોસાયટી નાં તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેમ સ્વીકારવાનાં રહેશે. અને સોસાયટીનાં કોમન વપરાશવાળી મિલકતનો વેરો,કોમન લાઇટબીલ,સીકયોટીરી,વિગેરે ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઈન્ટેનન્સ એસોશીએશન નાં લેણાં સમયે સમયે ચુકવવાનાં રહેશે.

૩૦. સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ મિલકતના એક તરફવાળા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈને પણ આ મિલકત વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના બાંધકામની કોઈપણ જવાબદારી અમો આ મિલકત વેચનાર આ કરારના કોઇ જ પક્ષકારોની રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એક તરફવાળા પોતાએ સ્વીકારવાની રહેશે.

૩૧. સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજી તરફવાળાા ને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે ભરપાઇ કરવા અંગેની જવાબદારી લખી લેનારની રહેશે.

૩૨. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરલી બિનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ નથી. સદર મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.

૩૩. જો મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયું હોય તથા ઓક્યુપેશન પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રયોજક એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે ઓલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવી લેશે પ્રયોજક કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

R-L

PARTNER

૩૪. **પ્રયોજક દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃ-**

૧. પ્રયોજક પાસે જમીનના સપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

૨. પ્રયોજક પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના જકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટ ને પુણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૩. જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપંણ પ્રકારનો બોંજો નથી.

૪. જમીન પ્રોજેક્ટ અથવા મકાન સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી

૫. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા મકાન સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ.પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રયોજક હંમેશા પ્રોજેક્ટ મકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા રહેશે.

૬. પ્રયોજક ને અ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેના થીઅ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હકક,ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય

૭. પ્રયોજક આ પ્રોજેક્ટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કપાત/વિકાસ કરાર કે વેચાણ,કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મકાન સંબધી હકકો ને અસર થાય જે હાની થાય.

૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મકાન એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રયોજક ને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે .

૯. એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાણવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટ માં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવની માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે.

૩૫. **મકાન નાં દસ્તાવેજ બાબતઃ-**

આ કરાર હેઠળ અલોટી પાસેથી પ્રયોજકને મકાન ની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મકાન નાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા ના હકક ઈલાખા,ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ તબદીલ કરી આપશે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

પરંતું એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેર ની રકમ લેખીત/મૌખીક માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદા માં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવળે તો એલોટી આથી પ્રયોજક ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટીં દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યબાહી મુલત્વી રાખવા પ્રયોજક ને અધિકૃત કરે છે એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેનાં હિસ્સા માં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

૩૬. **<u>મકાન સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબતઃ</u>**

એપાર્ટમેન્ટ નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધીકારી ના નિયમ,નિયમન વિગેર નો ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારી ના નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલવા કે ફેરફાર અથવા મકાન માં વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.એલોટી મકાન માં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેંરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે પ્રયોજક દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચની કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કરણે ઉત્પન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. સદર કરારના સુધારા કરવા ના હકકો બન્ને પક્ષકારની સંમતી થી સુધારો થઇ શકશે.

૩૭. આ કરારની બોલીએ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉંત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અસર-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામામ આવશે તથા તેનાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવા માં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

પરીશીષ્ટ-૧(જમીનનું વર્ણન)

વેચાણ આપેલી મીલકતનુ વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા,સબ-ડીસ્ટ્રીકટવાઘોડીયાના મોજે શ્રીપોર ટીમ્બી, તા.વાઘોડીયા જી. વડોદરાની તમામ જમીનોનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે

ક્રમ	બ્લોક /સર્વે નં	જુનો સર્વે નં	ક્ષેત્રફળ
૧	**૩૦**	**૨૧/૧ પૈકી-૧**	**૧૨૮૧૭ ચો.મી**
૨	**૩૨**	**૨૫ પૈકી-૧**	**૧૬૩૯૦ ચો.મી**
૩	**૩૩**	**૨૫ પૈકી-૨**	**૧૬૩૯૩ ચો.મી**
૪	**૩૯**	**૩૦**	**૬૮૦૯ ચો.મી**
૫	**૪૦**	**૩૧**	**૨૨૯૮૫ ચો.મી**
		કુલઃ ૭૫૩૯૪ ચો.મી. પૈકી ૬૮૮૦૯ ચો.મી	

ઉપરોકત જણાવેલ જમીનું ક્ષેત્રફળ : ૬૮૮૦૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલા નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "**અક્ષર આશ્રય**" નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે ટાઇપ-(**A,B,C,D**) પૈકી વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની સંપુર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે

ટાઇપ	બ્લોક નં	પ્લોટનુંક્ષેત્રફળ	*વરાડે પડતી રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ*	*બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ*

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલીકે અને ત્રીજી તરફવાળા સંમતી આપનાર તથા લખાવી લેનાર એક તરફવાળા એ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ, ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રુબરુ સહી કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : વડોદરા.

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

<u>લખી આપનારની સહી/બીજી તરફવાળા(પ્રમોટર)</u>   <u>સાક્ષી ની સહી</u>

શ્રી અક્ષર એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....   ૧..................

વિપુલકુમાર જમનાદાસ ઘરસંડીયા.

૨..................

<u>લખાવી લેનાર એક તરફવાળા (એલોટી)</u>

....

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER