-:: બાનાખતનો કરાર ::-

(કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા	::	અક્ષર ઇન્ફ્રાકોન ના નામની ભાગીદારી પેઢીના
લખી આપનાર	::	પાન કાર્ડ નંબર :: ABPFA 7893 M
(જમીન માલિક)	::	વતી અને તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદાર
		શ્રી રાહુલ મહેન્દ્રભાઇ પટેલ
		ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો :: વેપાર
		ઓફિસ :: ૯/૪૮, મુંડાજીવાસ, મુ.રાંધેજા,
		તા.જી.ગાંધીનગર.

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એક તરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" અથવા "જમીન માલિક" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા	::	શ્રી ....
લખાવી લેનાર	::	ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો ....
(એલોટી)	::	પાન નંબર ....
		આધાર નંબર ....
		રહેવાસીઃ ....

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે પેથાપુરની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૪૫-૫૩ ચો.મી. એટલે કે ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીના હેતુની જમીન તથા તેના ઉપર બંધાઇ રહેલ સ્કીમ કે જે "સહજાનંદ સ્પર્શ" તરીકે ઓળખાય છે. તે મિલકત અમો લખી આપનારની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯, બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૩૭/૧ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૪૫-૫૩ યાને ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૧૬, એફ.પી. ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (૧) પટેલ ભાવનાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે વિષ્ણુપ્રસાદ પટેલના પત્ની , (૨) પટેલ શાન્તાબેન ઉર્ફે શીલાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે હર્ષદભાઇના પત્ની,(૩) પટેલ રમેશભાઇ હરગોવનભાઇ અને (૪) પટેલ જમનાબેન તે હરગોવનભાઇની વિધવા નાઓની વડીલોપાર્જીત વારસાઇ હક્કની સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ.

૩. સદર ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯, બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૪૩૭/૧ ની કુલ ૪૫૫૩ ચો.મી. પૈકી ૨૯૫૯ ચો.મી. જમીનની કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર દ્વારા બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઓનલાઇન અરજી કરતા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગર દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ ૧૪૯૩/૦૬/૦૩/૦૧૭/૨૦૧૯ તા. ૨૭/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે.

૪. ત્યારબાદ સદર સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અંગેની રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી જુનિયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીએથી તેમના પત્ર નંબર પી.આર.એમ./પેથાપુર/૨૪૭/૦૯/૨૦૧૯/૧૦૩૨૩/૨૦૨૧/વપરાશ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય, તારીખ :: ૦૨/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજથી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ સદર ખાતા નં. ૨૦૯૯, સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના મુળ માલીકો (૧) પટેલ ભાવનાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે વિષ્ણુપ્રસાદ પટેલના પત્ની , (૨) પટેલ શાન્તાબેન ઉર્ફે શીલાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે હર્ષદભાઇના પત્ની, (૩) પટેલ રમેશભાઇ હરગોવનભાઇ અને (૪) પટેલ જમનાબેન તે હરગોવનભાઇની વિધવા નાઓની પાસેથી અમો લખી આપનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી વેચાણ રાખેલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ મુળ માલીકોને ચુકવી આપી રજી. પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી, ગાંધીનગર ખાતે અનું. નંબરઃ ૪૫૦૨ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૨૦ નારોજથી નોંધાયેલ જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૮૦૬૭ પડેલ જે નોંધ સર્કલ ઓફીસરશ્રી કે. આર. વાઘેલા ગાંધીનગર દ્વારા તા. ૧૧/૦૬/૨૦૨૦ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. જે આધીન સદર બીનખેતી જમીનના અમો લખી આપનાર માલીક, હક્કદાર, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ. જેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ ભાગ, હક્ક હિસ્સો કે હિત સબંધ રહેતો નથી.

૬. હવે, લખી આપનાર સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ બેઝમેન્ટ, હોલોપ્લીન્થ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ૭ માળમાં રહેણાંકના કુલ ૮૪(ફ્લેટ) તથા વાણીજ્યના કુલ ૧૨ (દુકાન) યુનીટો બાંધવા માંગે છે.

૭. લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમનુ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/ GANDHINAGAR/ GANDHINAGAR/ OTHERS/MAA07145/150620 તા. ૧૫/૦૬/૨૦૨૦ તથા રીવાઈઝડ રેરા રજી. નં. .... તા. / /૨૦૨ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

૮. હવે, લખી આપનારે સદરહુ મિલકત પૈકી બ્લોક નં. .... માં .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરિયા .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી., વોશ એરિયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા .... ચો.મી.) છે. તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનિટીઝ સહીત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મીલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે લખાવી લેનારને કુલ રૂપિયા ..../- (અંકે રૂપિયા................. પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

૯. તમો લખાવી લેનારે સદરહુ "સહજાનંદ સ્પર્શ" નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ લખી આપનારે આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૧૦. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાના તથા અંશત: અવેજની રકમના રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે જે અમો કબુલ કરીએ છીએ.

ક્રમ	રકમ રૂા.	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક નંબર	તારીખ
૧.				
૨.				
કુલ				

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે.

-:: શરતો અને વિગતો ::-

૧.. તમો લખાવી લેનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. ..../- (કુલ અવેજના ૧૦ % કરતા વધારે નહીં) અમો લખી આપનારને ચુકવેલ છે. આથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાકીની રકમ રૂા. ..../- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(એ) બીજી ૩૦ % રકમ લખી આપનારને આ કરાર થયા બાદ એક (૧) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(બી) ખરીદ કિંમતના ૪૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(સી) ખરીદ કિંમતના ૭૦ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(ડી) ખરીદ કિંમતના ૭૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(ઇ) ખરીદ કિંમતના ૮૦ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(એફ) ખરીદ કિંમતના ૮૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને બીલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(જી) ખરીદ કિંમતના ૯૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(એચ) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫ % રકમ ફ્લેટનો કબજો લખાવી લેનાર-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.. ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઇપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જીસ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઇ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએટેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઇ.બી. યુ.જી.વી.સી.એલ. ગુડા ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે અમો લખી આપનાર (Promoter) દ્વારા તમો લખાવી લેનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. અમો લખી આપનારે આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ તમો લખાવી લેનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે

૪.. જો સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં તમો લખાવી લેનાર નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે તમો લખાવી લેનારે બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ લખાવી લેનાર દ્વારા કોઇપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને લખાવી લેનાર જો તેમ કરશે તો લખી આપનારને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર વેચાણ કિંમતના ૧૦ ટકા રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ માટે કોઇપણ પ્રકારની સંમતિ લખી આપનારે લખાવી લેનારા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે લખી આપનારને લખાવી લેનારા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી લખી આપનારે સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં અવશ્ય સહીં કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર "કબજા વગરનો" છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો લખી આપનારે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે લખાવી લેનારને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. લખી આપનાર, લખાવી લેનાર-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે કે જે ફલેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

૮.. લખી આપનાર, લખાવી લેનાર-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

૯.. લખાવી લેનાર/ખરીદનારે કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાનુ વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે તે સિવાય અન્ય જગ્યામાં લખાવી લેનારનો કોઇપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહી. સદરહુ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા માટે લખી આપનારે લખાવી લેનાર પાસેથી કોઇપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૯-A) લખી આપનારે સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે લખાવી લેનાર-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ % ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને લખી આપનારે વધારાની રકમ કે જે લખાવી લેનાર-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં વધારો હોય તો લખી આપનારે લખાવી લેનાર/ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૧૦.. લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે લખી આપનાર નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં લખાવી લેનાર લખી આપનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ લખી આપનારને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે લખી આપનારને લખાવી લેનારની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ લખાવી લેનાર આપવા બંધાયેલા છે.

૧૧.. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૫૩૨૬.૨૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રયોજક (Promoter) પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારે બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૭૯૮૯.૩૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૬૯૭૮.૨૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ.ની માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજને આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૨.. લખી આપનારે ફ્લેટનો કબજો લખાવી લેનારને તા. ૩૦/૧૨/૨૦૨૩૧સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય લખાવી લેનારને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર, લખાવી લેનારને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. જો કે લખી આપનાર કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવા કે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

૧૩.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે લખી આપનારે સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા લખાવી લેનાર આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા લખી આપનાર પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે લખી આપનાર સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૪.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ ફ્લેટમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઇ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય ફ્લેટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઇમારતમાં આવેલ પાણી, ગટર, કે ઇલેકટ્રીકની લાઇનોમાં કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય, લીકેજ થાય કે કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજીતરફવાળા મીલકત ખરીદનારની એકલાનીજ રહેશે અને તે બાબતે લખી આપનાર કોઇપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં

૧૫.. તમો લખાવી લેનારે સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો લખી આપનાર દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે. લખાવી લેનારનો લખી આપનાર દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા લખી આપનાર ઇચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૬.. આમ, ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની લખી આપનાર જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીના લખાવી લેનારે ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તે તમામ નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન તમો લખાવી લેનારે અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૭.. <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી</u> :- (Representations And Warranties of the Promoter) :-_પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટ અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(3) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૪) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(૫) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઇ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઇપણ પ્રકારની મનાઇ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(૮) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૮.. <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>,

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઇ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રીનો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઇ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(3) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઇ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) ફ્લેટમાં કોઇ તોડફોડ અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઇ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઇ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આર.સી.સી.ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઇ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઇ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેકશન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઇ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મીલકત ઉપર જો કોઇપણ જાતનું લેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઇન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લેણું લખી આપનાર અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઇન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) લખાવી લેનારે સદરહુ ફ્લેટનો કબજો લખી આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપુર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૧૯.. લખી આપનાર સદરહુ સમગ્ર "સહજાનંદ સ્પર્શ" ના પ્રોજેકટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, બીન રાષ્ટ્રીયકુત કે શીડ્યુલ બેંક માંથી, નાંણાકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઇ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઇ શકશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનાર-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા અમો લખી આપનારે જે તે ફ્લેટ અંગેનું નો-ડ્યુ સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે તે ફ્લેટ કોઇપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં થઇ ગયા બાદ લખી આપનાર સદરહુ મિલકત ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો કરી/કરાવી શકશે નહીં.

૨૦.. પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મીલકત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સદરહુ મીલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્કાવાળા ઉપયોગ કરશે.

૨૧.. <u>સમગ્ર કરાર</u> <u>(Entire Agreement)</u> ::

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સીવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઇ

અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૨.. <u>સુધારાઓ હક્ક</u> <u>(Right To Amend)</u> ::

બંન્ને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૨૩.. <u>આ કરારની જોગવાઇઓ લખાવી લેનારને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત:-</u> <u>(Provisions of This Agreement Applicable To Allottee /Subsequent Allottees) :-</u> પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૪.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઇડ ઇ-મેઇલ આઇડી. અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

અક્ષર ઇન્ફ્રાકોન, ઓફિસઃ મુંડાજીવાસ, મુ. રાંધેજા, તા.જી. ગાંધીનગર, akshar infracon @gmail.com ઓફિસઃ મુંડાજીવાસ, મુ. રાંધેજા, તા.જી. ગાંધીનગર એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઇ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૫.. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન</u> <u>(Stamp Duty And Registration)</u> ::

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી,ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે લીગલ ચાર્જ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

૨૬.. <u>તકરારનો નિકાલ</u> <u>(Dispute Resolution)</u> ::

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act. 2016 ની જોગવાઇ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૭.. <u>કાયદાનો અમલ</u> <u>(Governing Law)</u> ::

પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૮.. <u>સમાંતરતા</u> **(Severability)** ::

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલા સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી થશે.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

(આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલકત નું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે પેથાપુરની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૪૫-૫૩ ચો.મી. એટલે કે ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીના હેતુની જમીન તથા તેના ઉપર બંધાઇ રહેલ સ્કીમ કે જે " સહજાનંદ સ્પર્શ " તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં. .... માં .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .... કે જેનો બીલ્ટઅપ એરિયા .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા.........ચો.મી., વોશ એરિયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા .... ચો.મી) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.

:: <u>ખુંટ વર્ણન</u> ::

પૂર્વે ::
પશ્ચિમે ::
ઉત્તરે ::
દક્ષિણે ::

એ રીતે ઉપરોકત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઇપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજરોજ તારીખ :: / / ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે........................ મતુ

અત્રે.......................શાખ.

એકતરફવાળા
લખી આપનાર
જમીન માલીક

....
(અક્ષર ઇન્ફ્રાકોન ના નામની ભાગીદારી
પેઢીનાવતી અને તરફથી વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર રાહુલ મહેન્દ્રભાઇ પટેલ)

સાક્ષીઓ

૧. ....

૨. ....

-:: બાનાખતનો કરાર ::-

(કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા	::	અક્ષર ઇન્ફ્રાકોન ના નામની ભાગીદારી પેઢીના
લખી આપનાર	::	પાન કાર્ડ નંબર :: ABPFA 7893 M
(જમીન માલિક)	::	વતી અને તરફથી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
		શ્રી રાહુલ મહેન્દ્રભાઇ પટેલ
		ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો :: વેપાર
		ઓફિસ :: ૯/૪૮, મુંડાજીવાસ,
		મુ.રાંધેજા, તા.જી.ગાંધીનગર.

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એક તરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" અથવા "જમીન માલિક" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા	::	શ્રી ....
લખાવી લેનાર	::	ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો ....
(એલોટી)	::	પાન નંબર ....
		આધાર નંબર ....
		રહેવાસીઃ ....

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે પેથાપુરની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૪૫-૫૩ ચો.મી. એટલે કે ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીના હેતુની જમીન તથા તેના ઉપર બંધાઇ રહેલ સ્કીમ કે જે " સહજાનંદ સ્પર્શ " તરીકે ઓળખાય છે. તે મિલકત અમો લખી આપનારની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૪૩૭/૧, ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૪૫-૫૩ યાને ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૧૬, એફ.પી. ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી.

બીનખેતીની જમીન પટેલ ભાવનાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે વિષ્ણુપ્રસાદ પટેલના પત્ની , પટેલ શાન્તાબેન ઉર્ફે શીલાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે હર્ષદભાઇના પત્ની, પટેલ રમેશભાઇ હરગોવનભાઇ, પટેલ જમનાબેન તે હરગોવનભાઇની વિધવા નાઓની વડીલોપાર્જીત વારસાઇ હક્કની સંયુકત્ત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ.

૩. સદર બ્લોક / સર્વે નંબરઃ ૪૩૭/૧, ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯ ની કુલ ૪૫૫૩ ચો.મી. પૈકી ૨૯૫૯ ચો.મી. જમીનની કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર દ્વારા બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઓનલાઇન અરજી કરતા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગર દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ ૧૪૯૩/૦૬/03/ ૦૧૭/૨૦૧૯ તા. ૨૭/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે.

૪. ત્યારબાદ સદર સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અંગેની રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી જુનિયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીએથી તેમના પત્ર નંબર પી.આર.એમ./પેથાપુર/૨૪૭/૦૯/ ૨૦૧૯/૧૦૩૨૩/૨૦૨૧/વપરાશ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય, તારીખ :: ૦૨/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજથી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ સદર સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના મુળ માલીકો (૧) પટેલ ભાવનાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે વિષ્ણુપ્રસાદ પટેલના પત્ની , (૨) પટેલ શાન્તાબેન ઉર્ફે શીલાબેન તે હરગોવનભાઇના દિકરી તે હર્ષદભાઇના પત્ની, (3) પટેલ રમેશભાઇ હરગોવનભાઇ અને (૪) પટેલ જમનાબેન તે હરગોવનભાઇની વિધવા નાઓની પાસેથી અમો લખી આપનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી વેચાણ રાખેલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ મુળ માલીકોને ચુકવી આપી રજી. પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી, ગાંધીનગર ખાતે અનું. નંબરઃ ૪૫૦૨ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૨૦ નારોજથી નોંધાયેલ જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૮૦૬૭ પડેલ જે નોંધ સર્કલ ઓફીસરશ્રી કે. આર. વાઘેલા ગાંધીનગર દ્વારા તા. ૧૧/૦૬/૨૦૨૦ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. જે આધીન સદર બીનખેતી જમીનના અમો લખી આપનાર માલીક, હક્કદાર, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ. જેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ ભાગ, હક્ક હિસ્સો કે હિત સબંધ રહેતો નથી.

૬. હવે, લખી આપનાર સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ બેઝમેન્ટ, હોલોપ્લીન્થ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ૭ માળમાં રહેણાંકના કુલ ૮૪(ફ્લેટ) તથા વાણીજ્યના કુલ ૧૨ (દુકાન) યુનીટો બાંધવા માંગે છે.

૭. લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમનુ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/ GANDHINAGAR/

GANDHINAGAR/ OTHERS/MAA07145/150620 તા. ૧૫/૦૬/૨૦૨૦ તથા રીવાઈઝડ રેરા રજી. નં. .... તા. / /૨૦૨ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

૮. હવે, અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલકત પૈકી બ્લોક નં. .... માં .... મજલે આવેલ શોપ નં. .... કે જેના બીલ્ટઅપ એરિયા .... ચો.મી.(કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલકત તમો લખાવી લેનારને રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

૯. તમો લખાવી લેનારે સદરહુ " સહજાનંદ સ્પર્શ " નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ અમો લખી આપનારે આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત/તજજ્ઞ વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૧૦. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને પુરેપુરા મળી ગયેલ છે જે અમો કબુલ કરીએ છીએ.

ક્રમ	રકમ રૂા.	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક નંબર	તારીખ
૧.				
૨.				
કુલ				

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે.

-:: શરતો અને વિગતો ::-

૧.. તમો બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. ..../- (કુલ અવેજના ૧૦ % કરતા વધારે નહીં) એકતરફવાળા-લખી આપનારને ચુકવેલ છે. આથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની રકમ રૂા.............../- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(એ) બીજી ૩૦ % રકમ લખી આપનારને આ કરાર થયા બાદ એક (૧) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(બી) ખરીદ કિંમતના ૪૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર શોપ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(સી) ખરીદ કિંમતના ૭૦ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(ડી) ખરીદ કિંમતના ૭૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સદર શોપની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(ઇ) ખરીદ કિંમતના ૮૦ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર શોપના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(એફ) ખરીદ કિંમતના ૮૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને બીલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં શોપ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(જી) ખરીદ કિંમતના ૯૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર શોપ આવેલુ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવના રહેશે.

(એચ) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫ % રકમ શોપનો કબજો લખાવી લેનાર એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.. ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઇપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જીસ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનારે લખી આપનારને અથવા જે તે ઓથોરીટી નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઇ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએટેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઇ.બી. / યુ.જી.વી.સી.એલ. ગુડા ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે લખી આપનાર (Promote) દ્વારા લખાવી લેનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો /વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. લખી આપનારે આવા

વધારાના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ તમો લખાવી લેનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહુ મિલકત નું બાંધકામ અમો લખી આપનારે પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં તમો લખાવી લેનાર નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે લખાવી લેનારે બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ લખાવી લેનાર દ્વારા કોઇપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને લખાવી લેનાર જો તેમ કરશે તો લખી આપનારને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વેચાણ કિંમતના ૧૦ % રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં લખાવી લેનારે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલકત ના વેચાણ માટે કોઇપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળા-લખી આપનારે બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનાર પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે લખી આપનારને લખાવી લેનાર પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી લખી આપનારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર "કબજા વગરનો" છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો લખાવી લેનારને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. અમો લખી આપનાર, તમો લખાવી લેનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે કે જે યુનિટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે. (વાણીજ્યક હોવાથી લાગુ પડતુ નથી)

૮.. લખી આપનાર, લખાવી લેનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. છે કે જે યુનિટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે. (વાણીજ્યક હોવાથી લાગુ પડતુ નથી)

૯.. લખાવી લેનાર-ખરીદનારે કોમન પાર્કિંગ ની જગ્યામાં જ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય અન્ય જગ્યામાં લખાવી લેનારનો કોઇપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહી સદરહુ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા માટે લખી આપનારે લખાવી લેનાર પાસેથી કોઇપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૯-એ) લખીઆપનારે સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે લખાવી લેનાર-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ % ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને લખી આપનારે વધારાની રકમ કે જે લખાવી લેનાર-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં મુળ કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૧૦.. અમો લખી આપનાર આથી તમો લખાવી લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૧.. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૫૩૨૬.૨૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રયોજક (Promoter) પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારે બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૭૯૮૯.૩૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૬૯૭૮.૨૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ.ની માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજને આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૨.. અમો લખી આપનારે દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને તા. ૩૦/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત દુકાનનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય લખાવી લેનારને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર, લખાવી લેનારને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ ટકાના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૧૩.. જો કે લખી આપનાર કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે દુકાનનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવા કે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

૧૪.. જે તારીખે યુનિટ/દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં યુનિટ આવેલ છે તેમાં જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે લખી આપનારે સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા લખાવી લેનાર આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા લખી આપનાર પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે લખી આપનાર સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૫.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ યુનિટ/દુકાનમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઇ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય યુનિટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઇમારતમાં આવેલ પાણી, ગટર, કે ઇલેકટ્રીકની લાઇનોમાં કોઇપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી લખાવી લેનાર મિલકત ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે અને તે બાબતે લખી આપનાર કોઇપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૬.. લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ/દુકાન યા તેના કોઇ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત વાણીજ્યના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો લખી આપનાર દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગ ની જગ્યામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે. લખાવી લેનારનો, લખી આપનાર દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં

કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહી. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા લખી આપનાર ઇચ્છે તે યુનિટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૭.. ભવિષ્યમાં લખાવી લેનાર તથા અન્ય સહ-મલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એકતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં લખાવી લેનારે ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન લખાવી લેનારે અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૮.. <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી:-</u> <u>(Representations And Warranties of the Promoter) :-</u> પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખર કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટ અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(3) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૪) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(૫) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઇ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઇપણ પ્રકારની મનાઇ નથી કે તે સદર દુકાન એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(૮) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૯.. <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે યુનિટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઇ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રી નો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઇ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(3) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર યુનિટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર યુનિટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઇ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરિણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) યુનિટમાં કોઇ તોડફોડ અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઇ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઇ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં દુકાન/ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર યુનિટમાંથી કોઇ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઇ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેક્શન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઇ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલકત ઉપર જો કોઇપણ જાતનું લેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઇન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લેણું લખી આપનાર અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મિલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઇન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર યુનિટમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આપવા દેવા પડશે.

(૧૨) લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો લખી આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપુર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૨૦.. લખી આપનાર સદરહુ સમગ્ર " સહજાનંદ સ્પર્શ " ના પ્રોજેકટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત/ બીન રાષ્ટ્રીયકૃત કે શિડ્યુલ્ડ બેંકમાંથી, નાંણાકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઇ ધીરાણ આપતી સંસ્થા

કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઇ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજીતરફવાળા-એલોટીને યુનિટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળાએ જે તે યુનિટ અંગેનું નો-ડ્યુ સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે તે યુનિટ કોઇપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનારની તરફેણમાં થઇ ગયા બાદ એકતરફવાળા-લખી આપનાર સદરહુ મિલકત ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરી શકશે નહી.

૨૧.. પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલકત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સદરહુ મિલકત મા સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્કાવાળા ઉપયોગ કરશે.

૨૨.. <u>સમગ્ર કરાર</u> <u>(Entire Agreement)</u> ::

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સીવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઇ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર યુનિટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૩.. <u>સુધારાઓ હક્ક</u> <u>(Right To Amend)</u> ::

બંન્ને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૨૪.. <u>આ કરારની જોગવાઇઓ બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનારને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત</u> :-(Provisions of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૫.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઇડ ઇ-મેઇલ આઇડી. અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

અક્ષર ઇન્ફ્રાકોન, ઓફિસઃ મુંડાજીવાસ, મુ. રાંધેજા, તા.જી. ગાંધીનગર, akshar infracon @gmail.com ઓફિસઃ મુંડાજીવાસ, મુ. રાંધેજા, તા.જી. ગાંધીનગર એલોટી અને

પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઇ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૬.. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન</u> <u>(Stamp Duty And Registration)</u> ::

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી,ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે લીગલ ચાર્જ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

૨૭.. <u>તકરારનો નિકાલ</u> <u>(Dispute Resolution)</u> ::

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act. 2016 ની જોગવાઇ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૮.. <u>કાયદાનો અમલ</u> <u>(Governing Law)</u> ::

પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૯.. <u>સમાંતરતા</u> <u>(Severability)</u> ::
આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલા સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી થશે.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

(આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલકત નું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે પેથાપુરની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબરઃ ૨૦૯૯, બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૭/૧ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૪૫-૫૩ ચો.મી. એટલે કે ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. નંબરઃ ૧૬ માં થતા ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૭૧/૨ ની ૨૯૫૯ ચો.મી. બીનખેતીના હેતુની જમીન તથા તેના ઉપર બંધાઇ રહેલ સ્કીમ કે જે " સહજાનંદ સ્પર્શ " તરીકે ઓળખાય છે તેમાં

બ્લોક નં. .... માં .... મજલે આવેલ શોપ નં. .... કે જેનો બીલ્ટઅપ એરિયા .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક હિત, હિસ્સાવાળી મિલકત .

:: <u>ખુંટ વર્ણન</u> ::

પૂર્વે ::
પશ્ચિમે ::
ઉત્તરે ::
દક્ષિણે ::

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકરોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઇપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે આપણે સર્વે પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજરોજ તારીખ :: / / ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે......................... મતુ અત્રે........................શાખ.

એકતરફવાળા સાક્ષીઓ
લખી આપનાર
જમીન માલીક ૧. ....

....
(અક્ષર ઇન્ફ્રાકોન ના નામની ભાગીદારી
પેઢીનાવતી અને તરફથી વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર શ્રી રાહુલ મહેન્દ્રભાઇ પટેલ) ૨. ....