

બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :—
એક તરફવાળા

મે. ધર્મજીવન ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર

PAN : AAMFD 7614D

એ નામની ભાગીદાર પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ

ભાગીદાર : **દેવેન્દ્રભાઈ એન. પટેલ**

ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે તથા જાતિ હિન્દુ,

ઠેકાણું :— ધ્વારકેશ ફ્લગરેન્સ, ટી.પી.૪૪,

ચાંદખેડા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર
માં "અમો" અગર "લખી આપનાર" યાને કે
"એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ
છે.

લખાવી લેનાર :—

બીજીતરફવાળા

.....

PAN :

AADHAR NO.

ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે તથા જાતિ હિન્દુ,

રહે :

.....

.....

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

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ : ૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ચાંદખેડાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૧૮/૧/૨ અને ૮૨૬/૧ ની કુલ ૩૨૧૭૩ સ.ચો.મી. ની જમીન પૈકીનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ મા સમાવેશ થતા ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ પૈકી ના સબ પ્લોટ નં. ૬૨/૧/એ ના પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૬૨/૧/એ/૮ ની કુલ ૧૫૮૮૮.૨૭ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૧૨૮૮.૨૭ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૪૬૦૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ખુલ્લી જમીન તથા તથા (જુના પ્લોટ નં. ૬૨/૧/એર ની ૪૧૬૫.૮૬ ચો.મી. પૈકી) ની ૨૩૪૬.૮૫ ચો.મી. બીનખેતની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "DWARKESE FRAGRANCE" નાં નામની ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જે આશરે..... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા ચો.મી. બાલકની સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા—જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'સદરહુ મિલકત' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. બાલકનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે..... ચો.મી. તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે..... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત. સદર ફ્લેટ વાળી મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર જમીન ભાગીદારી પેઢીએ મે. ફોર્ટીસ હોસ્ટીટલ લી. પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ—રજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ : ૨ (વાડજ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર: ૧૨૫૧૫ તારીખ : ૫/૮/૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. તથા મે. માર્વેલ મોલ ડેવલોપમેન્ટ કંપની પ્રા. લી. પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૧૦૧ તા. ૮/૧૦/૨૦૨૧ થી ખરીદ કરેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર પડેલ છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટ વાળી મિલકત બીનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ધ્વારા તેમના હુકમ નંબર: સીબી/જમીન—૨/એન.એ. /ચાંદખેડા/સ.નં./બ્લોક નં. ૮૧૮/૧+૨/એસ.આર.—૨૪૭/૨૦૧૭ તારીખ. ૨૦/૮/૨૦૧૭ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન ધ્વારા બ્લોક નં. A+B+C માટે રજાચિટ્ટી NO. 00731/030122/A5535/RO/M1 & બ્લોક નં. D માટે રજાચિટ્ટી NO. 06732/030122/A5536/RO/M1 & બ્લોક નં. E + F માટે રજાચિટ્ટી NO. 06733/030122/A5537/RO/M1 આપવામાં આવેલ અને તે પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં

બેઝમેન્ટથી લઈને G+13 માં ફ્લોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ "DWARAKESH FRAGRANCE" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર, સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હકકો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ઘ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર—PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA00625/071117 થી તારીખ ૭-૧૧-૧૭ ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

લખાવી લેનાર સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા કુલ કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકારી અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

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

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

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

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે

કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદર મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટની ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તમો એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

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

—: શરતો :—

(૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે કાર્પેટ એરીયાના દર તથા સદરહુ મિલકતમાં બાલ્કની આવેલ છે અને તેનું માપ ચો.મી. છે જેની કિંમત તથા વોશ એરીયા ચો.મી. નો આવેલ છે જેની કિંમત તથા સદર કિંમતમાં મજિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત એમ કુલ મળીને રૂ /- **અંકે રૂપીયા** **પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨) લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બેઝમેન્ટથી લઈને ૧૨ માળ બાંધવા માટેના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજૂર કરાવેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ કરશે લખી આપનાર કોઈપણ સરકારી, સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શકશે અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત તેવા સમયે લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિ અગાઉથી લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ આથી વર્ષ—૫ માં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુમિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/મજિયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ્સ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગો વસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યામુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૫) સરકારશ્રીના વખતો વખતના નીતિ—નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમા ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તુલુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે

લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ- નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે. નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપીયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	તારીખ
કુલ બાનાની રકમ			

(એ) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા આ કરારમાં સહી કર્યા તારીખથી માસ ૧ માં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે.

(બી) કુલ કિંમતના ૩૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને પ્લિનથ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(સી) કુલ કિંમતના ૪૦ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને પ્રથમ માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ડી) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને બીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ઈ) કુલ કિંમતના ૫૦ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને ત્રીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એફ) કુલ કિંમતના ૫૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચોથા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(જી) કુલ કિંમતના ૬૦ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને પાંચમા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એચ) કુલ કિંમતના ૬૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને છઠ્ઠા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(આઈ) કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(જે) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(કે) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એલ) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં સ આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એમ) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગતેનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એન) કુલ કિંમતના ૧૦૦ ટકા સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવેથી તેમજ સદરહુ મિલકતનો લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે.

(૭) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૨૮૬૦૧ ચો.મી. જ છે. અને લખીઆપનારે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી આશરે ૮૫૩૩ ચો.મી. ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી - જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોનો માં ફેરફાર થવાથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને G+13 માળ સુધીનું બાંધકામ કરવાનાં છે. અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબના એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખીઆપનારે સદર સ્કીમની સદર જમીન ઉપર તેમણે ૩૮૧૩૪ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને લખી આપનાર, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી લખી આપવાની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

(૮) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

- (એ) લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરીકરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.
- (ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ અન્ય દાવા પડતર નથી.
- (ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

- (એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિત હાનિ પહોંચે.
- (જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આકાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (એચ) લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- (આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અનેયોજના અંગે લખી આપનારે સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.
- (જે) સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અને અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારે વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો ધ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નકકી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછું ગણાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા MCLR RATE+2% ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાળીસ) સુધીમાં લખી આપનાર પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મૂળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.
- (લ) લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનારસદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર- મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનિટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો લખાવી લેનાર આવાભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.
- (૧૦) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીળજી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં ઓલ સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

- (૧૧) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારે પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.
- (૧૨) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાદયાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચના ચાર્જીસ માટે રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પંદર હજાર પુરા) લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવા પાત્ર થતી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે -કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)
- (૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.
- (૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજૂતી સઘાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહિને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.
- (૧૬) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

- (૧૭) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.
- (૧૮) લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર ૧૮% ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર ૧૮% ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપેછે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.
- (૧૯) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નકકી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.
- (૨૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરો ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભના રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.
- (૨૧) સદરહુ મિલકત બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્રઆવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલા ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારને લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે.
- (૨૨) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ

કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારની મુદત માસ : ૩૬ માસની નકકી કરવામા આવેલ છે.

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

(૨૬) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/ નોંધણી કરવામા આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનુ છે અને તેના નીતિ – નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૭) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકાશે નહીં.

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

(૨૯) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા /મજીયારી કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૩૦) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમા, રંગરોનાનમાં કે સરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનુ જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુજ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત

રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

વિવાદ નિવારણ

(૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૩) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૪) સદરહું યુનીટ અંગે બાનાખત કર્યા બાદ પ્રમોટર કોઈ ચાર્જ કે મોર્ગેજ કે બોજો ઉભો કરી શકશે નહિં. જો કરવામાં આવશે તો પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર વર્તવાનું રહેશે અને આવા ચાર્જ કે મોર્ગેજ કે બોજા સદરહું યુનીટ ને લાગુ પડશે નહિં અને વેચાણ લેનારને આ બોજા કે ચાર્જ અંગેની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં.

(૩૫) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડિકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૬) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈમેઈલ આઈડી/ અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામ : ઉપર મુજબ

લખાવી લેનારનું સરનામું : ઉપર મુજબ

લખાવી લેનારનું ઈમેઈલ આઈ.ડી.:__

લખી આપનારનું નામ : **મે. ધર્મજીવન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**
એ નામની ભાગીદાર પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
ભાગીદાર : **દેવેન્દ્રભાઈ એન. પટેલ**

લખી આપનારનું સરનામું : ૧૭-બી, કેશવભાગ કોલોની, સાબરમતી, અમદાવાદ.

લખી આપનારનું ઈમેઈલ આઈ.ડી.: dwarkesh1406@gmail.com

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી. કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

- (૩૫) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવીલેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.
- (૩૬) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ડી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનાર ભોગવવાનો/ ભોગવવાની છે.
- (૩૭) સદરહુ સ્કીમના ડોક્યુમેન્ટસ ની નોંધણી અર્થે કલમ-૩૩ ની પાવર ઓફ અર્ટોની નોંધણી નં. ૧૧૩૮૧ તા.૧૨/૧૦/૨૦૨૦ આપવામાં આવેલ છે. પાવર આપનાર આજની તારીખે હયાત છે અને આ પાવર ઓફ અર્ટોની રદ કે વીરો કરવામાં આવેલ નથી.

:: પરિશિષ્ટ ::

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ :
 ૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ચાંદખેડાની સીમના રેવન્યુ સર્વે
 નંબર ૮૧૮/૧/૨ અને ૮૨૬/૧ ની કુલ ૩૨૧૭૩ સ.ચો.મી. ની જમીન
 પૈકીનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ મા સમાવેશ થતા ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨
 પૈકી ના સબ પ્લોટ નં. ૬૨/૧/એ ના પાડવામા આવેલ સબ પ્લોટ
 નં. ૬૨/૧/એ/૮ ની કુલ ૧૫૮૮૮.૨૭ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૧૨૮૮.૨૭
 ચો.મી. રહેણાંક તથા ૪૬૦૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની
 જમીન ખુલ્લી જમીન તથા તથા (જુના પ્લોટ નં. ૬૨/૧/એ૨ ની
 ૪૧૬૫.૮૬ ચો.મી. પૈકી) ની ૨૩૪૬.૮૫ ચો.મી. બીનખેતની જમીન
 ઉપર બાંધવામા આવેલ "DWARKESEH FRAGRANCE" નાં નામની
 ઓળખાય છે. સદર સ્કીમમાં માળ માં આવેલ ફ્લેટ નં.
 કે જે આશરે..... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી
 તથા ચો.મી. બાલ્કની સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ
 સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના
 હકકો સહીતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'સદરહુ
 મિલકત' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું
 માપ આશરે..... ચો.મી. તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની
 વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા
 હીસ્સાની આશરે..... ચોરસમીટર ચોરસમીટર જમીન સહિતની
 મિલકત એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મીલકત:

પુર્વે :
 પશ્ચિમ :
 ઉત્તર :
 દક્ષિણ :

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

એકતરફવાળા :-
 લખી આપનાર

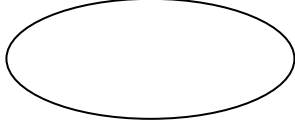
.....
મે. ધર્મજીવન ઈન્ફાસ્ટ્રકચર
 વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 ભાગીદાર
દેવેન્દ્રભાઈ એન. પટેલ

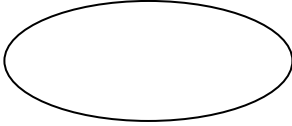
સાક્ષીઓ :-

(૧).....

(૨).....

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮
ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
..... મે. ધર્મજીવન ઈન્ફાસ્ટ્રકચર વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર દેવેન્દ્રભાઈ એન. પટેલ		

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
.....		

ANNEXURE : A - SPECIFICATIONS

DRAWING ROOM/ DINING ROOM	ITALIAN MARBLE/ COMPOSITE MARBLE
MASTER BEDROOM	LAMINATED WOODEN FLOORING
BEDROOM	800 X 800 mm VITRIFIED TILES
KITCHEN	POLISHED GRANITE PLATFORM, WITH S.S. SINK VITRIFIED TILES DADO UPTO THE LINTEL LEVEL ON THE WALLS ABOVE KITCHEN COUNTER.
STORE AND WASH AREA	KOTA STONE SHELVES IN THE STORE ROOM WITH A DADO OF WHITE CERAMIC/ GLAZED TILES. KOTA STONE FLOORING WITH DADO OF VITRIFIED TILES. PROVISIONS FOR A R.O. PLANT SYSTEM, GEYSERS AND A WASHING MACHINE.
VERANDAH	NATURAL GRANITE STONE FLOORING WITH SOFT LANDSCAPE.
BATHROOMS	DESIGNER VITRIFIED TILES 600 X 600 mm ON FLOOR AND WALLS UPTO LINTEL LEVEL. GRANITE/ COMPOSITE MARBLE BASIN COUNTERS. JAGUAR/HANSGRÖHE/KOHLER OR EQUIVALENT BATHROOM FITTINGS. AMERICAN STANDARD/DURAVIT/KOHLER OR EQUIVALENT QUALITY SANITARY FITTINGS.
WINDOWS	JINDAL/DOMAL OR EQUIVALENT QUALITY ANODIZED ALUMINIUM SLIDING WINDOWS WITH 5 mm THICK GLASS ON STONE JAMBS.
DOORS	MAIN ENTRANCE DOOR - 32 mm THICK FLUSH DOOR WITH VENEER/ MOLDED SKIN ON BOTH SIDES. 32 mm THICK FLUSH DOORS WITH MATT STAINLESS STEEL HANDLES AND LOCKS.
PLUMBING WORK	C.P.V.C./G.I. WATER SUPPLY PIPES AND UPVC PIPES FOR SOIL, WASTER AND DRAINAGE SYSTEMS. HYDRO PNEUMATIC SYSTEM. CENTRAL WATER SOFTENING PLANT. PERCOLATION WELLS AS PER THE NORMS.
ELECTRICAL WORK	BRANDED MODULAR SWITCHES. 3-PHASE CONCEALED COPPER WIRING WITH ADEQUATE NUMBER OF POINTS ALL ROOMS. PROVISIONS FOR TV/CABLE/TELEPHONE POINTS IN EACH ROOM.
INTERNAL AND EXTERNAL FINISHES	ALL INTERNAL WALLS AND CEILING - MALA PLASTERED WITH PUTTY FINISHED. DOUBLE COAT TEXTURED PLASTER/PART STONE CLADDING. ALL EXTERIOR WALLS WILL BE PAINTED WITH 100% ACRYLIC BASED APEX PAINT.
ROOF	BRICK-BAT CONCRETE WITH CHINA MOSAIC FOR HEAT REFLECTION AND THERMAL INSULATION.

ANNEXURE : B - AMENITIES

- AUTOMATIC ELEVATORS
- WELL-DESIGNED A.C. FOYER WITH FALSE CEILING
- THREE LAYER SECURITY SYSTEM WITH INTERCOM FACILITY AND
VIDEO DOOR PHONE.
- GENERATOR FOR POWER BACK-UP FOR COMMON SERVICES.
- PROVISION OF HASSLE FREE HOUSE-KEEPING THROUGH
PROFESSIONAL AGENCY.
- DTH CONNECTION.
- 2 CAR PARKING SPACE PER APARTMENT, TWO WHEELER PARKING IN
BASEMENT AND HOLLOW PLINTH (ALLOTTED).
- KIDS PLAY AREA, GAZEBO, GATHERING AREA, JOGGING TRACK,
WATER FEATURES, AMPHITHEATRE, PARTY LAWN.
- CLUB HOUSE - MINI THEATRE, MULTIPURPOSE HALL, GYM



DHARMJIVAN
INFRASTRUCTURE

Site Address :
DWARAKESH FRAGRANCE,
Nr. SWA, T.P. 44, Tapovan Circle,
Chandkheda, Ahmedabad.
Website : www.dwarkeshgroup.com



LETTER OF AUTHORITY

We undersigned all the partners of M/s. DHARMJIVAN INFRASTRUCTURE do hereby authorize our Partner Mr. DEVENDRA N. PATEL for a signing, executing Agreement to Sale, Sale Deed or any other document for registration purpose and banking purpose for the scheme known as "Dwarkesh Fragrance" at Registrar Office , Ahmedabad-2 (Vadaj) . And we all the partners are accepted the authorizations.

AUTHORISED BY,

(1) Jyoti Devendra Patel

(2) Yatin K. Dubal

I, Accepted

Devendra N. Patel

નોંધણીની ઓળખ / Enrollment No. 1308/00234/54016

To
Patel Devendrakumar
પટેલ દેવેન્દ્રકુમાર
S/O Naranbhai
17-B
Keshavnagar colony
Ramnagar
Sabarmati
Ahmedabad City
Sabarmati, Ahmedabad
Gujarat - 380005
9879407666

18/07/2013

KL893106480FT
89310648

તમારો આધાર નંબર / Your Aadhaar No. :
5819 1569 4885

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર

ભારત સરકાર
Government of India

પટેલ દેવેન્દ્રકુમાર
Patel Devendrakumar

જન્મ તારીખ / DOB 03/10/1972
પુરુષ / Male

5819 1569 4885

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર