રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંઃ-

PR/GJ/GANDHINAGAR/.............

// બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ//

બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમમા આવેલ બીનખેતીની બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની જમીન કે જેનો સર્વે/બ્લોક નં.૩૬૬ ની ૯૫૧૧ સમચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૧ની કુલ્લે ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતા સીટી સર્વે નં.NA366 ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર જમીનમાં “THE SPENTA SHYAM VILLA” નામની રહેણાંકના હેતુસારૂ બંગલાઓની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે. તે સ્કીમમાં જુદી જુદી ટાઇપના બાંધવામાં આવેલ બંગલાઓ પૈકી ....ટાઇપમાં આવેલ બંગલાઓ પૈકી બંગલા નં.......... **વાળી મિલકતનો કબ્જા વગર નો બાનાખતનો કરાર.**

લખીઆપનાર :- **ઘનશ્યામજી અર્જુનજી ગોલ**
ઉ.વ.૭૪ વયના, જાતે ધર્મે હિન્દું,
ધંધો:-ખેતી/વેપાર, રહેવાસી:-૯૯૬, મોટો માઢ,
વાવોલ, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૧૬
આધાર કાર્ડ નં:-૯૨૭૩ ૯૮૧૭ ૯૮૬૩
પાનકાર્ડ નં:-ATNPG 4420 C

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો અને અગર લખીઆપનાર અને અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખીઆપનારનો તથા અમો લખીઆપનારના વંશ, વાલી,વારસોને ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

કન્ફર્મીંગપાર્ટી : મે. શિવાય ઇન્ફ્રાસ્પેશએ નામની ભાગીદારી પેઢી
પાનકાર્ડ નં:-AEYFS 1001 F
ઓફીસ :- બી/૮૦૬ ધી સ્પેન્ટા-૨, નારણપુરા,
અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩. ના ઓથોરાઇઝ
ભાગીદાર
નિલેન્દુભાઇ હર્ષવદન પટેલ
ઉ.વ.૫૧ ના, જાતે ધર્મે હિન્દું,
ધંધો:-વેપાર,
આધાર કાર્ડ નં:-૩૯૩૮ ૧૬૯૯ ૯૩૬૬
રહેવાસી:- ૭૨, સરદાર પટેલ કોલોની,
સ્ટેડિયમ રોડ, અમદાવાદ

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો તથા અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખાવીલેનાર :-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં તમો અને અગર લખાવીલેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખવીલેનારનો તથા તમો લખાવીલેનારાના વશ, વાલી,વારસોને ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

૧. જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નં.૩૬૬ ની ૯૫૧૧ સમચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૧ ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતા સીટી સર્વે નં.NA366 ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર કે જે અમો લખીઆપનાર ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબ્જા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે (જેને હવે પછી આ

બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે).

૨. મજકુર જમીન ઉપર સભ્યો માટેના રહેણાંક હેતુ માટેના બંગલાઓ બનાવેલ છે. જે સ્કીમને “THE SPENTA SHYAM VILLA”ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર સ્કીમ અગર સદરહુ સ્કીમ તરીકે ઓળખવામાં આવશે. જે “THE SPENTA SHYAM VILLA” નામ તમો લખાવીલેનારાઓએ કે મજકુર સ્કીમના સભ્યોએ બદલવાનું નથી જે તમો લખાવીલેનારાઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં આવેલ જુદા જુદા ટાઇપના બંગલાઓ પૈકી ટાઇપ .... માં આવેલ બંગલા નં............ કે જેનો પ્લોટ એરીયા .... તથા કુલ્લે જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ભાગની .... સમચોરસમીટર જમીન આમ કુલ્લે પ્લોટ એરીયા .... સમચોરસમીટર તથા તેના ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફસ્ટ્ર ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર તથા કેબીન સહીતનો કુલ્લે બાંધકામનો કારપેટ એરીયા ....સમચોરસમીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા .... સમચોરસમીટર તથા બાલ્કની એરીયા ....સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા .... સમચોરસમીટર સહિતની મિલકત અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાએ તમો લખાવીલેનારઓને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને જે અંગેના જરૂરી ડોક્યુમેન્ટના અનુસંધાને અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાએ તમો લખાવીલેનારાઓને સોંપેલ છે. અને તે ડોક્યુમેન્ટના અનુસંધાને અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાએ તમો લખાવીલેનારાઓને નીચે પરિશિષ્ઠમાં જણાવ્યા મુજબની મિલક્ત અંગેનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘સદરહુ મિલક્ત‘ કે ‘મજકુર મિલકત’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૩. મજકુર જમીન અમો લખીઆપનાર ઘનશ્યામજી અર્જુનજીના નામે ઘણા વર્ષોથી ચાલતી આવેલી છે જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૨૫૪૦ થી પાડવામાં આવેલ છે.

૪. ત્યાર બાદ મજકુર સર્વે નં.૩૬૬ ની ૯૫૧૧ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૧ ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર જમીન એલોટ થયેલ છે.

૫. ત્યાર બાદ મજકુર જમીન કે જેનો સર્વે નં.૩૬૬ ની ૯૫૧૧ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૧ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટરને બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે અરજી કરતા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરના હુકમ નં:- ૨૧૯૮/૦૬/૦૩/૦૩૧/૨૦૨૧ તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૧ થી બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતી કરેલ જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૦૩૮૫ થી પાડવામાં આવેલ છે.

૬. ત્યાર બાદ મજકુર જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતા સીટી સર્વે નં.NA ૩૬૬ એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

૭. મજકુર જમીનમાં અમો લખીઆપનારએ અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી વાળા જોડે રજીસ્ટ્રર ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગર તા.૩૦/૫/૨૦૨૩ ના રોજ સીરીયલ નં.૨૯૫૨૮/૨૦૨૩ થી કરેલ છે. આ બાનાખતમાં કોઇ ટેકનીકલ બાંધ ન આવે તે માટે તેઓને કન્ફર્મીંગપાર્ટી તરીકે જોડેલ છે.

૮. ત્યાર બાદ મજકુર જમીનમાં ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જુદા જુદા ટાઇપ-એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ, જી, એચ ના કુલ્લે ૪૩ બંગલાઓની બાંધકામની વિકાસ માટે પરવાનગી હુકમ **નં.PRM/GMC/351/VAVOL-13/05/2023/15064** તા.૧૩/૭/૨૦૨૩ થી મળેલ છે. તથા રીવાઇઝ બાંધકામની ગાંધીનગર મ્યુનીસીપ્લ કોર્પોરેશન દ્વારા હુકમ નં. **PRM/GMC/351/VAVOL-13/05/2023/22071** તા.4/10/2023 થી આપવામાં આવેલ છે.

૯. અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ મજકુર જમીન કોઇ ને કોઇ પણ જગ્યાએથી બેંક લોન, કોઇને પણ મોરગેજ કરેલ નથી તથા કોઇ ચાર્જ લીધેલ નથી. તથા મજકુર મિલકત અમો લખીઆપનાર તથા

કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ ક્યાંય પણ મોરગેજ કરેલ નથી, તથા ભવિષ્યમાં મોરગેજ કરીશુ નહિ તથા ગીરો મુકશુ નહિ તથા કોઇ પણ બોજો ઉભો કરીશું નહિ. તથા અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા તમો લખાવીલેનારને ખાત્રી અને ભરોષો આપીએ છીએ કે, આ બાનાખત કરાર કર્યા પછી મજકુર મિલકત કોઇને કોઇ પણ જગ્યાએ મોરગેજ, લીયન કે ચાર્જ માં મુકીશુ નહિ. અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજાઓ ઉભો કરવામાં આવે, તો તે સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, મજકુર મિલકત લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

૧૦. ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારાઓએ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) નીચે રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રર નં. **PR/GJ/GANDHINAGAR/OTHERS/................................** **....**.તા.................. ના રોજ મેળવેલ છે.

૧૧. આમ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ મજકુર મિલકત તમો લખાવીલેનારને નીચે મુજબની શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે જે તમો વેચાણ લેનારને કબુલ રાખેલ છે. સદરહુ મિલકત કુલ્લે રૂ................/-(અંકે રૂપિયા ....પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ઉપર જણાવેલ વેચાણ કીમતમા જમીનફાળો, બાંધકામફાળાની રકમ તમામનો સમાવેશ થાય છે. ઉપર જણાવેલ તમામ અવેજ કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાના નામે ચુકવવાની રહેશે.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને તમો લખાવીલેનારએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે જ્યારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવીલેનારએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

એ) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૧૦(ટકા) પ્રમાણેની રકમ બુકીંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

બી) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૩૦(ટકા) પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

સી) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૪૫(ટકા) પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૭૦(ટકા) પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ્ર ફ્લોર તથા કેબીન તથા કોલમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઇ) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૭૫(ટકા) પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના આંતરિક દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

એફ) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૮૦(ટકા) પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

જી) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૮૫(ટકા) પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના બાહય પ્લમ્બીંગ, બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહીત ટેરેસના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એચ) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૯૫(ટકા) પ્રમાણેની રકમ લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો-મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તથા

આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.
આઇ) વેચાણ લેનારે કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૧૦૦(ટકા) પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી રકમ મિલકતનો કબ્જો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

તમો લખાવીલેનારે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને ચુકવ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાને કબુલ કરીએ છીએ અને આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

-: કબ્જો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

૧. મજકુર મિલકતનું અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ જીડીસીઆર પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતા કોઇ પણ કુદરતી અગર કુત્રીમ આપત્તિઓ જેવીકે વોર, સીવીલ કોમોશન તથા એક્ટ ઓફ ગોડ તથા કોઇ પણ સરકારી તથા અર્ધસરકારી ખાતાઓની નોટીસ, ઓર્ડર તથા નોટીફીકેશનના કારણે મજકુર મિલકતનો કબ્જો સોંપવામા વિલંબ થાય ત્યારે બાનાખતની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. **મજકુર મિલકતનો કબ્જો તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૮ સુધીમાં સોંપવામાં આવશે.**

૨. મજકુર મિલકતના બાકીના અવેજ ચુકવવા બાબતે અમો લખીઆપનારએ તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારને બુકિગ સમયે જણાવ્યા પ્રમાણે અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. જે તમો લખાવીલેનાર તથા તમો લખાવીલેનારનારના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩. સદરહુ મિલક્ત બાબતે તમો લખાવીલેનારએ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને કોઇ પણ બેંક અથવા નાણાંકીય

સંસ્થાનો લોન ઓફર લેટર લાવી આપવાનો રહેશે. બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપો ત્યારે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારને તમારા નામનો મજકુર મિલકતનો રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ લખીઆપી રજીસ્ટ્રર કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ કોઇ પણ સંજોગોમાં બાનાખત હોલ્ડરની લોન પાસ ન થાય તેવા સંજોગો ઉભા થાય તો બાનાખત કરાવી લેનારે બાકી રહેતી પુરેપુરી રકમ ભરવાની રહેશે. જે તમો લખાવીલેનારાઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તથા અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારાઓને દિન-૧૫ માં જે પણ અવેજો બાકી હોય તેથી બાનાખત રદ કરવાની નોટીસ રજીએડી ધ્વારા તથા ઇ-મેઇલ ધ્વારા મોકલે અને તમો લખાવીલેનારાઓ તેનો જવાબ નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં ના મોકલો તો મજકુર મિલકતનો બાનાખત કેન્સલ કરવામાં આવશે. તથા જે બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કર્યાથી દિવસ-૩૦ માં અમો લખીઆપનારાઓ દ્રારા તમો લખાવીલેનારાઓ સાથે જે પણ સેટલમેન્ટ થાય તથા બધોજ ખર્ચો બાદ કરીને બાકીની મજકુર મિલકતની જે પણ અવેજ વધે તો તે તમો લખાવીલેનારને ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ બાનાખતની મુદત વિત્યા બાદ અમો લખીઆપનાર અન્ય સભાસદને ફાળવી શકશે. તથા તે અંગે કોઇ પણ જાતના કરાર કરવા પડે તે અમો લખીઆપનાર કરી આપશે.

૪. આ બાનાખતના કરારની રૂઇએ તમો લખાવીલેનાર રહેણાંક હેતુ માટે લોન લેવાનું નક્કી કરે તો તેના માટેની જરૂરી કાર્યવાહી અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ કરી આપશે. સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી નાણાંકીય સંસ્થા, વ્યક્તિ કે બેંક પાસેથી લોન લેવા હકદાર છો અને આવી લોનની ચુકવણી તથા બેંક/સ્ટાફ લોન પેપર્સ માટેના જરૂરી તમામ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટ તથા લોન પેપર્સને લગતા અન્ય ખર્ચાઓ જેવાકે દસ્તાવેજ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇટલ, વેલ્યુએશન, હાઉસીંગ લોન પ્રોસેસ ફી તેમજ લોનની જરૂરીયાતને લગતા તમામ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો

લખાવીલેનારએ ભોગવવાના રહેશે.

૫. તમો લખાવીલેનારે મજકુર મિલકતની પુરેપુરી કિંમત ચુકવાયા પહેલા મજકુર મિલકત અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓની પુર્વ મંજુરી સિવાય કોઇ પણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાને વેચાણ કે ભાડાપટે આપી શકશે નહિ અને આવો કોઇ વેચાણ કરાર કે દસ્તાવેજ માન્ય રાખવામાં આવશે નહિ. અને તેના લીધે જે કાંઇ પણ કાયદાકીય ગુંચ ઉભી થાય તે માટેની તમામ જવાબદારી તમો લખાવીલેનારની રહેશે. અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા મજકુર મિલકત અંગે તમો લખાવીલેનારને કરી આપેલ બાનાખત, લખાણ, દસ્તાવેજોમાં ફેરફાર કરી શકશે. તેવા કરારો, લખાણો વિગેરે રદ કરી શકશે. જે આ બાનાખતની મુખ્ય શરત છે.

૬. મજકુર મિલકતના હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થીતિમાં છે, તે સ્થીતીવાળી તેની અંદર આવેલ તમામ બાંધકામ સહીત તેમજ “THE SPENTA SHYAM VILLA” સ્કીમમાં સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ વેચાણ આપનારએ તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહીતી, બ્રોશર, ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ, મજકુર જમીનના રાઇટ ટાઇટ્લ્સ એડવોકેટશ્રી ચંપાવત વંદના દ્વારા તા.૧૦/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે તે ટાઇટલ સર્ટિફિકેટ, રેરા પરમીશનો, કરારો, દસ્તાવેજ તથા અન્ય આનુસંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવીલેનારાઓએ પોતે જાતે તથા જાણકાર વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તપાસડાવી લીધેલ છે. અને તે અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ મારફતે આપવામાં આવેલ અને તે બાબતે તમોને કાંઇ પણ વાંધા તકરાર નથી તેમજ તમો કાંઇ પણ વાંધા તકરાર કરો તો તે રદ છે તેમજ મજકુર મિલકતના બાંધકામ તથા કોમન બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ,

ઇલેકટ્રીક વાયરીંગ, નળ ગટરના જોડાણો તથા અન્ય વસ્તુઓની તમોએ તમારા એન્જીનીયર મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને આ અંગે તમોને પુરતો, સમય તથા યોગ્ય તક આપવામાં આવેલ આથી તે અંગે તમોને સંતોષ છે અને ત્યાર બાદ જ મજકુર મિલકતના બાંધકામના એરીયા તથા પ્લોટ એરીયા તથા વગર વહેંચાયેલ ભાગના એરીયાની યોગ્ય સમજ તમો લખાવીલેનારએ મેળવી લીધેલ છે, અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પૂરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ દ્વારા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, તમો લખાવીલેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહિ. અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, તમો લખાવીલેનારે આવાં વધુ નાણા જ્યારથી ચુક્વ્યા હોય તો તે તારીખથી SBI MCLR+2% ના દર વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. તમો લખાવીલેનારને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુક્વણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, તમો લખાવીલેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ બાનાખતમાં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે. તથા વધુમાં મજકુર સ્કીમમાં જે પણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ભાગ આપવામાં આવેલ છે તથા જે પણ કોમન એમીનીટીસ જેવીકે કોમન પાર્કિંગ તથા કોમન પ્લોટ વિગેરે બાબતે કોઇ પણ તકરાર નથી તેમજ મજકુર સ્કીમ તથા મજકુર મિલકતના બાંધકામ અંગેનું જે

સ્પેસીફીકેશન નક્કી કરેલ છે જેની યાદી તમો લખાવીલેનારએ વાંચી સમજી લીધી છે અને તેવા સ્પેસીફીકેશન મુજબના બાંધકામ અંગે ચાલુ યોજના દરમ્યાન કોઇપણ મેન્યુફેકચરીંગ કંપની બંધ થઇ જાય અને તેને કારણે અન્ય કંપનીનું મટીરીયલ મંગાવવામાં આવે અને તેને કારણે કલર શેડ કે ક્વોલીટીમાં કોઇ પણ ફેર પડે તો તે અંગે ભવિષ્યમાં તમો લખાવીલેનારાઓએ કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. આમ ઉપર જણાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો લખાવીલેનારાઓને સંતોષ થયેલો હોઇ અને તે અંગે કોઇ વાંધો તકરાર, ફરીયાદ નથી તેથી આજ રોજ મજકુર મિલકતનું બાનાખત તમો લખાવીલેનારને અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ કરી આપેલ છે.

૭. મજકુર મિલકતનો ખાલી તથા પ્રત્યક્ષ કબ્જો અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારને મજકુર સ્કીમમાં બી.યુ. પરમીશન આવ્યાથી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને કબ્જો સોંપવાનો રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં અમો લખીઆપનારે તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળોએ જણાવેલ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન લાવવામાં કસુર કરીએ તો અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારને SBI MCLR+2% વ્યાજ વર્ષે મજકુર મિલકતના કબ્જો સોંપયા સુધીના ચુકવવાના રહેશે. તથા તમો લખાવીલેનાર અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ બાનાખતની શરતો પ્રમાણે પેમેન્ટ ન કરો તો તમો લખાવીલેનારે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને SBI MCLR+2% વ્યાજ વર્ષે ચુકવવાના રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ બી.યુ. પરમીશન મેળવે તથા તમો લખાવીલેનારઓએ મજકુર મિલકતનું તમામ અવેજ ચુકવેલ હોય ત્યાર અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને દિન ૧૫ માં કબ્જો લેવાની નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર તમો લખાવીલેનારાઓ દ્વારા

અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ વિગેરે આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઇ પણ સંજોગોમા, દસ્તાવેજી પુરાવા પુરૂ કરવામાં વિલંબ થાય તથા અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને નુકશાન થાય તે નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની તમો લખાવીલેનારાઓ ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે. તથા તમો લખાવીલેનાર આવું નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છો. તથા અમો લખીઆપઆર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તથા જે પણ સર્વિસ સોસાયટી બનાવવામાં આવે તે સર્વિસ સોસાયટી જે પણ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા તમો લખાવીલેનારાઓ સંમત થયેલ છો. ત્યાર બાદ જો કોઇ પણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી તથા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઇ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર ધ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવીલેનારને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવીલેનાર તથા અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ સામે કોઇ પણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહિ અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય મિલકતનો કબ્જો સોંપવામાં વિલંવ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૮. અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ અને લખાવીલેનાર સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબ્જા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણા બન્ને તરફવાળાઓને માન્ય રહેશે.

૯. મજકુર સ્કીમમાં બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે. તથા મજકુર મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો લખીઆપનાર તથા

કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તરફથી કબ્જો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં તમો લખાવીલેનારાઓએ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ પાસેથી મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ કોઇ પણ સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનું તમામ કામકાજ પુર્ણ થયેલ હોય તથા બી.યુ./વપરાશ નું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને તમો લખાવીલેનારાઓ પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇ પણ કારણોસર મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ મજકુર મિલકતની સંપુર્ણ અવેજની તમામ રકમ તમો લખાવીલેનારાઓ પાસેથી મેળવીને તમો લખાવીલેનારાઓને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૦. મજકુર મિલકત બાબતે તમો લખાવીલેનાર કબ્જો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાવ ત્યારે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ અગાઉ બાનાખતમાં જણાવ્યા પ્રમાણે તમો લખાવીલેનારાઓને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ કોઇ કારણોસર તમો લખાવીલેનારાઓ અગાઉ બાનાખતમાં જણાવ્યા પ્રમાણે મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તથા મજકુર મિલકતનો કબ્જો પણ ન લો તો પણ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે પણ મેઇન્ટેન્સ નક્કી થાય તે ચુકવવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવીલેનારની છે અને રહેશે.

૧૧. મજકુર મિલક્ત બાબતે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તમો લખાવીલેનારાઓને કબ્જો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ)

વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મિલકત તથા મજકુર સ્કીમમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, તમો લખાવીલેનારના તથા અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવીલેનારાના લીધેલ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવીલેનાર અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોઇ તે રીતે કરાવવાની કે વળતર આપવાના જવાબદારી અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીની રહેશે નહિ અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, તમો લખાવીલેનારાને આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ તમો લખાવીલેનારાઓને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇ પણ માળખાગત ખામી કામગીરી, સેવાની જોગવાઇઓ અંગેની ગુણવતા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો લખાવીલેનારાઓ કે તમો લખાવીલેનારાઓ થકીના કોઇ પણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તમો લખાવીલેનારઓને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તમો લખાવીલેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ

જાળવણી તમો લખાવીલેનારએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૧૨. જો તમો લખાવીલેનાર ધ્વારા મજકુર મિલકત તથા કોમન બીલ્ડીંગના કોઇ પણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇ પણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે મજકુર મિલકત તથા કોમન બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે મજકુર મિલકત તથા કોમન બીલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ. તેમજ કોઇ પણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ કેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી કે તેનો કોઇ પણ ભાગ તુટી જાય કે મજકુર મિલકત તથા કોમન બીલ્ડીંગના કોઇ પણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇ પણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૧૩. મજકુર સ્કીમમાં આવેલા બંગલાનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક માટે કરવાનો છે તથા મજકુર સ્કીમમાં જે પણ કોમન એમીનીટીસ જેવીકે ઓવરહેડ ટેક તથા બોર, અંડરગ્રાઉન્ડ ટેક, રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરે તમામનો બધાજ મેમ્બરોએ સરખે હિસ્સે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં જે પણ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો

રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઇ પણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો લખાવીલેનારે કરવો કરાવવાનો રહેશે નહિ. તથા મજકુર મિલકતમાં પીજી ચલાવવાનું નથી તથા કોઇ પણ જાતની કોમર્શીયલ એકટીવીટી કરવાની નથી.

૧૪. સદર કબ્જા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઇ પણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઇ પણ પ્રકારની મુશકેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાયતો તેનો નિકાલ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઇ પણ સંજોગોમાં વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઇ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના ધ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૧૫. મજકુર "THE SPENTA SHYAM VILLA" સ્કીમમાં મુકેલ આંતરીક તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન એમીનીટીઝના મેઇટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેના તમો લખાવીલેનારાઓએ તથા અન્ય સભાસદોએ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવીલેનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૬. અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ(એફએસઆઇ) માત્ર **૧૧૧૨૭.૬૦** ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદીજુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ

નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ મળશે, એવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉક્તા પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. **૧૧૧૨૭.૭૦** સમચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે ઉક્ત પરિયોજનામાં અમો લખીઆપનારએ, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૭૯૧૫.૫૦** સમચોરસમીટર એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સૂચિત એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને બંગલાઓનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત બંગલો વેચાણ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૭. મજકુર મિલકતના બાનાખત કે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવીલેનારએ એકલાએ જ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૮. મજકુર મિલકતનું બાનાખત રદ કરવાનું થાયતો કાયદેસરના રજીસ્ટ્રર બાનાખત રદ કરવાનો કરાર તમો લખાવીલેનારએ સ્વખર્ચે કરવાનો રહેશે. અને સદર રજીસ્ટ્રર બાનાખત રદ/કેન્સલ કરવાના સંજોગોમાં સરકારી ધારાધોરણ અનુસાર મજકુર મિલકત બાનાખતમાં દર્શાવેલ કુલ કિંમત પ્રમાણે ૧(ટકો) મુજબ રકમ તમો લખાવીલેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૯. સદર બાનાખત કરાર થયા બાદ અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તરફથી સરકારી, અર્ધસરકારી કે કોઇ પણ જાતની પરમીશનો મેળવવાની જરૂરિયાત ઉભી થાય તેવા સંજોગોમાં વખતો વખત તમો બીજીતરફવાળા યાને કે લખાવીલેનારે એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓને જરૂરી કાગળો, કરારોમાં સંમતિ અર્થે મંજુરી બાબતે સહી, મત્તા સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર મિલકતના વરાડે પડતા ટેક્ષની

રકમો તથા મેઇન્ટેન્સ ડીપોઝીટ તમો લખાવીલેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૨૧. આ બાનાખતના કરારની કોઇ પણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ બાનાખતના કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

મજકુર જમીનની પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

પરીશીષ્ટ

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે નં.૩૬૬ ની ૯૫૧૧ સમચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૧ ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતા સીટી સર્વે નં.NA366 ની ૬૧૮૨ સમચોરસમીટર જમીન.

જમીનના ખુટચારઃ-

પુર્વે	:- ચંદ્રલોક સોસાયટી તથા ટી.પી.રોડ
પશ્ચિમે	:- ગુડાનો પ્લોટ
ઉત્તરે	:- ચંદ્રલોક સોસાયટી
દક્ષીણે	:- ૧૮ મીટર ટી.પી.રોડ

બંગલા નં.................... ની પરીશીષ્ટ

"THE SPENTA SHYAM VILLA" નામની રહેણાંકના હેતુસારૂ બંગલાની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ એ,બી,સી,ડી,ઇ,એફ,જી,એચ ટાઇપના બંગલાઓ પૈકી ..... ટાઇપના બંગલામાં આવેલ બંગલાઓ પૈકી બંગલા નં............. કે જેનો પ્લોટ એરીયા .... તથા કુલ્લે જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ભાગની .... સમચોરસમીટર જમીન આમ કુલ્લે પ્લોટ એરીયા .... સમચોરસમીટર તથા તેના ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફસ્ટ્ર ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર તથા કેબીન સહીતનો કુલ્લે બાંધકામનો કારપેટ એરીયા ....સમચોરસમીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા .... સમચોરસમીટર તથા બાલ્કની એરીયા ....સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા .... સમચોરસમીટર સહિતની બાંધકામ સાથેની મિલકત.

બંગલાના ખુંટચારની વિગત:-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતના નંબર માપ તથા ખુંટચાર વાળી મિલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની તમામ વરાડે મળતા હક્કો સહિતની મિલકત.

એ રીતનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓ તથા તમો લખાવી લેનાર સભ્યએ પોત-પોતાની સંપુર્ણ શુધ્ધ તથા સભાન અવસ્થામાં, સંપુર્ણ અક્કલ-હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપુર્ણ શુધ્ધ તથા સભાન અવસ્થામાં, બિનકેફી બિનનશે કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ- દબાણ વગર, કોઇની કોઇપણ જાતની ધાક-

ધમકીને વશ થયા વિના, મુક્ત સમંતીથી કરી આપેલ છે. જે અમો લખીઆપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓએ તથા તમો લખાવીલેનારને તથા અમો લખીઆપનારાઓના તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઓના તમો લખાવીલેનારના વંશ, વાલી, વારસો, પુત્ર, પુત્રાદિક, સગીર સભ્યો ઇત્યાદી સર્વે ને સર્વે રીતે કબુલ, મજુંર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દીને.

અત્રે...............................મતુઅત્રે...શાખ

લખીઆપનાર :

....

ઘનશ્યામજી અર્જુનજી ગોલ

કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળાઃ-

....

શિવાય ઇન્ફ્રાસ્પેશએ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર નિલેન્દુભાઇ હર્ષવદન પટેલ

સાક્ષીઃ-

૧................................ ૨................................

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું

પરીશીસ્ટ

લખીઆપનાર:-	ફોટો	અંગુઠો
.... ઘનશ્યામજી અર્જુનજી ગોલ		
કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા		

.... શિવાય ઇન્ફ્રાસ્પેશએ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર નિલેન્દુભાઇ હર્ષવદન પટેલ		
લખાવીલેનાર	**ફોટો**	**અંગુઠો**
....		