

// બાનાખતનો કરાર (કબજા સિવાય)//

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ -ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે- અડાલજ ગામની સીમના સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૧૩૫૫ ની કુલ ૨૫૨૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૫ ની કુલ ૧૬૪૪ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતી થયેલી જમીન ઉપર આવેલ “શારદમ્ એસ્ટેલા” નામની યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં..... ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર જેનો કારપેટ એરીયા..... ચો.મી. તેમજ બાલકની અને ચોકડી જેનો એરીયા ચો.મી.તથા જમીનમાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ચોરસમીટર વાળી જમીન સહિતની મિલકતનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા :-

વેચાણ આપનાર :-

શારદા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેનો PAN NO. AEGFS 3143 C

જેની ઓફિસ પ્લોટ નં. ૨૮૦, સેક્ટર નં. ૧/સી,
ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટદાર ભાગીદાર,

પટેલ રુચિર જયેશભાઈ

આધાર નં. ૯૩૯૮ ૫૯૩૩ ૮૬૫૨

રહેવાસી., ૪૮, શ્રીજીપાર્ક, બાલાપીર બસ સ્ટેન્ડની પાસે,

મુ.પો. અડાલજ, તા.જી. ગાંધીનગર- ૩૮૨૪૨૧

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અથવા વેચાણ આપનાર
યાને કે પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેમના
હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીક્યુટરો,
સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર :-

PAN NO.

આધાર નં.

ઉમર , ધંધો - , ધર્મ હિન્દુ,

રહેવાસી,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અથવા વેચાણ લેનાર
એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા
વખતો વખતના વંશ વાલી, વારસો, ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે-અડાલજ ગામની સીમના સર્વે/
બ્લોક નંબર : ૧૩૫૫ ની કુલ ૨૫૨૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર
૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૫ ની
કુલ ૧૬૪૪ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન
આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું કે જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના

કરારમાં “મજકુર સઘળી જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની “શારદા ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર” એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હક્કની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન કે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં “શારદા ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર” નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(૨) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે-અડાલજ ગામની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૩૫૫ ની કુલ ૨૫૨૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૫ ની કુલ ૧૬૪૪ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતી થયેલી જમીન મુળ જયેશભાઈ અંબાલાલ પાસેથી અમો એકતરફવાળા પ્રયોજક “શારદા ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર” નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૫૦૭૨ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો એકતરફવાળા પ્રયોજક “શારદા ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર” એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને કુલ મુખત્યાર થયેલા અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૬૩૨૫ થી તારીખ ૦૩/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩) મજકુર જમીન સર્વે/બ્લોક નંબર : ૧૩૫૫ ની કુલ ૨૫૨૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૫ ની કુલ ૧૬૪૪ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતી મંજૂરી અર્થે કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગર કચેરીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. ૮૪૭/૦૬/૦૩/૦૪૩/૨૦૨૦, તારીખ ૦૭/૦૮/૨૦૨૦ થી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે “શારદા એસ્ટેલા” એ નામની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય સાડુ ની યોજના કે જેને હવે પછી મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધમાં આવશે તેના અનુસંધાને બિલ્ડીંગ પ્લાન ગાંધીનગર વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા સદરહુ યોજના રહેણાંક તથા વાણિજ્ય બાંધકામના નકશા તેમના ક્રમાંક: પીઆરએમ/અડાલજ/૧૩૨/૧૨/૨૦૨૦/૪૬૬૫/૨૦૨૧ થી તારીખ ૨૮/૦૪/૨૦૨૧

ના રોજ બાંધકામ કરવા સારૂની રજાચિઠ્ઠી (વિકાસ માટે પરવાનગી) આપવામાં આવેલ છે. આ બનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠી ની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-‘એ’ થી બીડેલ છે.

(૫) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર..... ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.,

(૬) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ/એન્જનીયર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)એ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે., અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાના રહેતા નથી, અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડેતો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૭) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ કમલેશ બી. પટેલ, એડવોકેટનું તા. ૧૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નં. ૭-૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી / સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિર્થક બનશે.

(૮) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

(૯) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવાના આશયથી એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને એક તરફવાળાએ સદર “શારદમ્ એસ્ટેલા” નામની યોજનાના બ્લોકનામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ની ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદર સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા માં આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૦) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નિયેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૧૧) એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગઅલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતે કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

બાનાખતના કરારની શરતો :

(૧) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. (અંકે રૂપિયા..... પુરા) કે જેમાં નેટ કારપેટ એરીયા, તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને

ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨) વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા..... (અંકે રૂપિયા..... પુરા) ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત:-

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનુ નામ	શાખા
રૂા.	/-			
કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા.				

(૩) કુલ અવેજની રકમ કે જે ફલેટની છે જે અહીં ઉપર શરત નં. ૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રૂા..... (અંકે રૂપિયા પુરા) છે.

(૩-એ) બીજી તરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતાં પહેલાં રૂા..... (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળાને ચૂકવેલ છે. આથી બીજી તરફવાળા - ખરીદનારે એક તરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા..... (અંકે રૂપિયાપુરા) નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦ ટકા રકમ એક તરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ ત્રણ (૦૩) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફલેટ આવેલ છે તેનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને સદર ફલેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજાનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફલેટ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, આગળની લોબી, પ્લાન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફલેટ આવેલ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫ ટકા રકમ ફલેટનો કબજો બીજી તરફવાળા - એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને / અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

જો કે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા ઉપરોક્ત દર્શાવેલ નં. (૩-એ) - ૧ થી ૮ માં દર્શાવેલ પૈસા ચુકવવાની મુદતમાં એકબીજાની સંમતિથી વધારો કે ઘટાડો કરી શકશે તેમજ ટકાવારીમાં આંતરિક ફેરફાર કરી શકશે.

(૪) વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(એ) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(બી) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન

સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) જો લાગુ પડતું હોય તો સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેક્સ વગેરે ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી) ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ, ટેક્સો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ, ટેક્સો, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્સો, ચાર્જસ, વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજી તરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજી તરફવાળા ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદર મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(પ) વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(દ) વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ

આપેલ છે.

(૭) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેસીફિકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેસીફિકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક્ટ, એન્જનીયરની સૂચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છું.

(૮) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાની સૂચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેસીફિકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગો માં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતું હોય તો તેવા સુધારાવધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેસીફિકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરફવાળાના અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચૂકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

(૯) વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનિક્સ માધ્યમ દ્વારા ચૂકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ “શારદા ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર”ના નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેક/પે ઓર્ડર ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચૂકવણીનું સ્થળ ગાંધીનગર રહેશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઈ રકમ ચૂકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારે જ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચૂક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે અમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૦) વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૬ સુધી પૂર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ.પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથીમાસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં

આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજની સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૧૧) એક તરફવાળાએ ફલેટનો કબજો બીજી તરફવાળાને તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં આપવાનો રહેશે. જો એક તરફવાળા તેના એજન્ડો ઉપરોક્ત દુકાનનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજી તરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૯% ટકાના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક તરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફલેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

(૧) યુદ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

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

(૧૨) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથીમાસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ના ચુકવે તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૩) વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે પેરા-૧૪ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

(૧૪) વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દિવસની લેખીત નોટીસ રજી.એ.ડી./ ઈમેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(બી) અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દિવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(સી) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપરોક્ત પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ

આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એક તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિર્રથક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(ડી) પ્રમોટર મીલકતનો કબજો તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શેડ્યુટલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મીલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની મીલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળતી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ દરે વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૫) વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૬) વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે

(૧૭) વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્યુએન્સ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા

તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ / લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતીનિયમો નુ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળ ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૮) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા (૧૦) રકમ શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને / અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૧૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૪૬ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI - Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા

ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆરની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૪૪૩૮.૮૦ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૪૨૩.૮૪ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૨૦) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મિલકત ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૨૧) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્યકારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજિંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમોએ વેચાણ લીધેલ ફ્લેટ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસૂર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટીપોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૨) વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના ટેક્ષો, ઇલેક્ટ્રીક બીલો, વોટ બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બે ટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસ કે તેવા

જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જસ પણ તમો બીજી તરફ વાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. વધુમાં સદરહું પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

(૨૩) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એક તરફ વાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ તમો બીજી તરફ વાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪) વધુમાં અમો એક તરફ વાળા તમો બીજી તરફ વાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ) અમો એક તરફ વાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ કમલેશ બી. પટેલ, એડવોકેટનું તા. ૧૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને સદર ટાઈટલમાં વર્ણવ્યા સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફ વાળાનો છે.

(બી) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફ વાળાએ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફ વાળાએ બી.યુ.પરવાનગી પણ મેળવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(ડી) સદર યોજના પૂર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ઈ) અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(એફ) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(જી) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશું તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(એચ) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ઈત્યાદી અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(આઈ) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી - અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૨૫) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી

અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદર મિલકતનું બી.યુ.પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનું પાલન કરવાનું રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, જી.ઈ.બી., લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનો રહેશે.

(બી) તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધા કરવા / કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એક તરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરુદ્ધની કોઈ જ પ્રવૃત્તિ કરવા / કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જે નાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજી તરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ સદર પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ શરત ભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઈ કરવા

બંધાયેલા છીએ.

(ડી) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજી તરફ વાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી.ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફ વાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટની આગળ એક તરફ વાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું બોર્ડ/નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ) વધુમાં તમો બીજી તરફ વાળાએ સદર ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

(જી) વધુમાં તમો બીજી તરફ વાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજી તરફ વાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફ વાળાની રહેશે નહીં.

(એચ) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફ વાળાએ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કી ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુસર કરવાનો

રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને ગુડાએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલાં લઈ શકશે.

(આઈ) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટ માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવીપડે તમો બીજી તરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(જે) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને / અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીવીમાના પ્રિમિયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(કે) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(એલ) સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સની, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતી નિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો

બીજી તરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સની ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થયા કરે તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(એન) વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાના ખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(ઓ) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાના નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના માલીકી હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળા ને વપરાશી અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિત દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

(૨૬) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ અમો પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

(૨૭) વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના-% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૨૮) વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ “શારદમ્ એસ્ટેલા” એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં, પરંતુ એક તરફવાળાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૨૯) વધુમાં પઝેશન આપ્યા પછી એક તરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે સીસી ટીવી કેમેરા, લીફ્ટ ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એક તરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડરો તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જસ એક તરફવાળા નક્કી કરે તે બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારી વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજ્ય મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારી કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે.

(૩૧) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા

મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને યાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, લીફ્ટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૨) વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સેલરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે અને તે પાર્કિંગ સ્પેસમાં સોસાયટીના દરેક મેમ્બર્સએ એકબીજાની સર્વ સંમતિથી યોગ્ય જગ્યાએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે., અને તે બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં તે મજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદો ને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.

(૩૩) સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતનો કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનો ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલાં લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૩૪) વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

૩૫) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એક તરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થી સદર

બાનાખત ના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનો હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાના હશે તો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર સમજૂતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

(૩૬) એક તરફવાળા દ્વારા એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે જો પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કન્ટ્રોલ બહાર હોય.

(૩૭) વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૩૮) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૯) વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્સ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્સ ભરવા પડે તે તમો બીજી તરફવાળાએ

ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટર કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૪૦) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જસ વિગેરે એલોટીદ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

(૪૧) તકરારનો નિકાલ :

બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને-૨૦૧૬ (રેરા)માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજૂ કરવાની રહેશે.

(૪૨) સમાંતરતા :

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તે મ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

(૪૩) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવે ફેરફાર ૩ ટકા ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે., જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેની ફરીથી ગણવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮% ટકા ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે., જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો બીજીતરફવાળાએ-ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણા આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

(૪૪) બીજી તરફવાળાએ “શારદમ્ એસ્ટેલા” ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળાના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એકતરફવાળાની સમયસરસુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકો મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૪૫) વધુમાં આ બાનાખત કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફલેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર ગાંધીનગર રહેશે.

-: પરિશિષ્ટ :-

મજકુર મિલકતનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ -ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે- અડાલજ ગામની સીમના સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૧૩૫૫ ની કુલ ૨૫૨૮ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૧૦ (અડાલજ-પોર) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૫ ની કુલ ૧૬૪૪ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતી થયેલી જમીન ઉપર આવેલ “શારદમ્ એસ્ટેલા” નામની યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં..... ની નીચે જણાવેલ મિલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની નીચે વર્ણન કરેલ મિલકતની વિગત:

બ્લોક નંબર :-

ફ્લેટ નંબર :-

ફ્લેટ નો માળ :-

બાંધકામ :-ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) અને બાલ્કની અને ચોકડી
..... ચો.મી.

જમીનનો વ.વ.હિસ્સો :-ચો.મી.

નોંધ :- સદર વ.વ.હિસ્સાની જમીન સંબંધી અલગથી કોઈ કિંમત બીજા પક્ષે પહેલા પક્ષને
ચુકવેલ નથી.

ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ
આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. તે બાબતનો
આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી,
સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી
બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને
તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ
મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છ

૨.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તા. //૨૦૨૧ ના રોજ ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે મતુ, અત્રે શાખ

એકતરફવાળા :

સાક્ષી :

“શારદા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટદાર ભાગીદાર

.....

પટેલ રુચિર જયેશભાઈ

.....

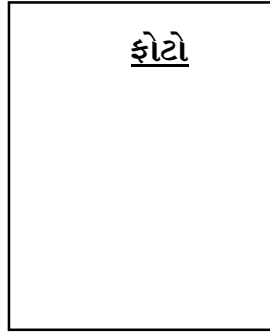
.....

ધી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ : ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર :-

ફોટો

અંગુઠાનું નિશાન



.....

શારદા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની

ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના

વહીવટદાર ભાગીદાર,

પટેલ રુચિર જયેશભાઈ



વેચાણ લેનાર :-

.....

// ૨૮ //

એનેક્ષર “એ”

યુનિટ પ્લાન

// ૨૯ //

એનેક્ષર “બી”