કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તથા તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર ૧૧/૭ ક્ષેત્રફળ ૪૭૫૫ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૦ ક્ષેત્રફળ ૨૮૫૩ સમચોરસમીટરવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ યોજના કે જે

''અનંતા'' એ નામે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નંબર '.....' માં .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફલેટ નંબર .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (બિલ્ટ-અપ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીનના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એમેનીટીઝમાં આવેલ મિલકત તથા ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.....

એકતરફવાળા : (લખાવી લેનાર)

....

Pan No.

Aadhaar No.

ઉ.વ. ...., ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો ....

રહેવાસી : ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' અને અગર ''લખાવી લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : (લખી આપનાર)

શિવશક્તિ ઈન્ફ્રાકોન

Pan No. ADXFS 3703 J

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસઃ ૧૭, સ્વાતિ બંગ્લોઝ, શિવઆશીષ સ્કુલ રોડ, બોપલ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર ''લખી આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખી આપનાર તથા વખતો વખતના ભાગીદારો

તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

.. જત ..

૧) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તથા તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર ૧૧/૭ ક્ષેત્રફળ ૪૭૫૫ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૦ ક્ષેત્રફળ ૨૮૫૩ સમચોરસમીટરવાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારની માલિકીની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ જમીન’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં લખેલ છે અને સદરહુ જમીન અમો લખી આપનારાએ જમીન માલિક પાસેથી તારીખ ૦૬/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ રાખેલ, જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજો મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ-૮ (સોલા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૮૪૪૫ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

૨) વધુમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ સારૂ બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ અને તેની રૂઈએ અમો લખી આપનાર પેઢીએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં તારીખ ૧૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ બ્લોક નંબર ‘એ’ અંગે રજાચિઠ્ઠી નંબર : **04406/091020/A4040/R1/M1** તથા બ્લોક નંબર ‘બી’ અંગે રજાચિઠ્ઠી નંબર : **04407/091020/A4041/R1/M1** થી રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરાવેલ અને તેને આધારે સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે બ્લોક નંબર ‘એ’ તથા બ્લોક નંબર ‘બી’ એમ મળી બ્લોક નંબર ‘એ’ તથા ‘બી’ નું બાંધકામ કરેલ કે જેમાં બ્લોક નંબર ‘એ’ માં ફર્સ્ટ સેલર (બેઝમેન્ટ યાને ભોંયરૂં), ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ તથા વાણિજ્યિક હેતુ) તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી થર્ટીન્થ ફલોર એમ કુલ તેર માળ તથા બ્લોક નંબર ‘બી’ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ) તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ટ્વેલ્થ ફલોર એમ કુલ બાર માળ તેમજ

દરેક બ્લોક ઉપર સ્ટેર કેબિન તથા લીફ્ટ રૂમ એમ મળી બ્લોક નંબર 'એ' માં રહેણાંકીય/વાણિજ્યિક હેતુ ઉપયોગી તથા બ્લોક નંબર 'બી' માં રહેણાંકીય ફ્લેટો ધરાવતી યોજનાની બાંધકામની યોજના કરેલ છે તેમજ બ્લોક-એ ફ્લેટ નંબર- ૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩ તથા ૧૦૪ ને પાર્કીંગ ઉપર આવેલ ટેરેસ કે જે ઓપન બાલ્કની તરીકે ગણવામાં આવેલ છે તે વાપરવાના હક્કો તેમજ ફ્લેટ નંબર- ૧૨૦૧, ૧૨૦૪, ૧૩૦૨ તથા ૧૩૦૩ ને ટેરેસ કે જે ઓપન બાલ્કની તરીકે ગણવામાં આવેલ છે તે વાપરવાના હક્કો આપવાના છે તેમજ બ્લોક-બી ફ્લેટ નંબર- ૧૦૧ તથા ૧૦૨ ને પાર્કીંગ ઉપર આવેલ ટેરેસ કે જે ઓપન બાલ્કની તરીકે ગણવામાં આવેલ છે તે વાપરવાના હક્કો આપવાના છે જે દરેક સભ્યોએ કબૂલ મંજૂર રાખેલ છે જે સ્કીમ/યોજના ''અનંતા'' ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ સ્કીમ'' અગર ''સદરહુ યોજના'' એ રીતે સંબોધવામાં આવે છે.

૩) વધુમાં, અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ ''અનંતા'' એ નામે ઓળખાય છે તે યોજનાના બ્લોક નંબર '.....' માં .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબર .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (બિલ્ટ-અપ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીનના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એમેનીટીઝમાં આવેલ મિલકત તથા ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમમાં સહિયારી સગવડતાઓ અને સહવપરાશની ચીજ-વસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હક્કો સહિતના બાંધકામ વાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મિલકત/ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તમો લખાવી લેનારે ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે, જે અંગે અમો લખી આપનારે સદરહુ ફ્લેટ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા માટે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે, જે સદરહુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે દર્શાવેલ પરિશિષ્ઠ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

૪) વધુમાં, સદરહુ સ્કીમનું પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ એટલે કે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ **(RERA)** ની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના નીતિ-નિયમો

મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર- .... અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે.

૫) વધુમાં, ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર તમામ બાંધકામોનું એલોટમેન્ટ/વેચાણ કરવા તથા તે અંગે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવા પડતા કરારો, બાનાખતો, દસ્તાવેજો વિગેરે કરી તે અંગેની વેચાણ કિંમત સ્વીકારવા સંપૂર્ણપણે અમો લખી આપનાર હક્કદાર છીએ.

૬) વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે સદરહુ સ્કીમ અંગેના તથા સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગેના બાંધકામના નકશાઓ, ડિઝાઈન વિગેરે જે અમો લખી આપનારના આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ હોય તથા જે દસ્તાવેજો, આધાર પુરાવાઓ **RERA** ની જોગવાઈઓ તથા તે અંગેના નીતિ-નિયમો મુજબ જરૂરી હોય તે તમામ સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે.

૭) વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે સદરહુ જમીન તથા તેના ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો લખી આપનારના વકીલ/સોલીસીટર દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, સદરહુ જમીનના ગામ નમૂના નંબર ૭ તથા ૧૨, ગામ નમૂના નંબર ૬ (હક્કપત્રક) ની ફેરફાર નોંધો, ગામ નમૂના નંબર ૮-અ વિગેરે જેવા અન્ય તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે.

૮) વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે સદરહુ સ્કીમ અંગેના તથા સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગેની બાંધકામની પરવાનગી (રજાચિઠ્ઠી) જે તારીખ ૨૫/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ બ્લોક નંબર 'એ' અંગે રજાચિઠ્ઠી નંબર : **01784 / 250919 / A1903 / R0 / M1** તથા બ્લોક નંબર 'બી' અંગે રજાચિઠ્ઠી નંબર : **01785 / 250919 / A1904 / R0 / M1** થી ફાળવવામાં આવેલ હોય તથા તે અંગેના નકશાઓ, ડિઝાઈન વિગેરે જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તે સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે. (જેને આ બાનાખતના કરારમાં ''અનુસુચિ-બી'' થી બીડેલ છે.)

૯) વધુમાં, આમ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ રજાચિઠ્ઠીઓ, પરવાનગીઓ વિગેરે જે તમો લખાવી લેનારે આજ દિન સુધી મેળવેલ/પ્રાપ્ત કરેલ હોય તે ઉપરાંત સદરહુ સ્કીમ અંગેની વખતો વખત મેળવવાપાત્ર થતી હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ, સર્ટીફીકેટો વિગેરે સરકારી/અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાંથી મેળવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે.

૧૦) વધુમાં, સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તેમજ વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર થાય છે જે અંગે આ બાનાખતના કરારમાં કાર્પેટ એરીયાના અર્થઘટન માટે સદરહુ ફ્લેટના માત્ર ચોખ્ખા વપરાશપાત્ર તળીયાના વિસ્તાર **(Net Usable Floor Area)** ની ગણતરી કરવામાં આવેલ છે, જેમાં સદરહુ ફ્લેટની આંતરીક વિભાજક દિવાલ **(Internal Partition Wall)** નો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ બહારની વિભાજક દિવાલો **(External Partition Wall)**, છજુ **(Balcony)** તથા અન્ય વિસ્તારોનો સમાવેશ થતો નથી.

૧૧) વધુમાં, ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ રજુઆતો, બાંહેધરીઓ તથા ખાત્રીઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોને આધિન તથા હાલના તથા વખતો વખતના કાયદા-કાનૂન તેમજ નીતિ-નિયમોને આધિન આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતોને આધિન કરવામાં આવેલ છે.

૧૨) વધુમાં, તમો લખાવી લેનારે અગાઉ સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટના બુકીંગ પેટે અમો લખી આપનારને નીચે દર્શાવ્યા પ્રમાણેની કુલ અવેજ પૈકી રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ ચુકવેલ છે, જે ચુકતે મળ્યાની પહોંચ અમો લખી આપનાર આથી સ્વીકારીએ છે અને તેવી બુકીંગ પેટેની રકમ સદરહુ ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટની કુલ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં મજરે ગણવાની છે.

૧૩) વધુમાં, સદરહુ **RERA** ની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈઓને આધિન તથા નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ ની જોગવાઈઓને આધિન સદરહુ ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે

તથા તેની નોંધણી મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૮ (સોલા) ની કચેરીમાં કરાવવામાં આવશે.

તેથી હવે આ કરાર સાખ પૂરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે.....

૧/એ) મોજે ગામ ત્રાગડની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર ૧૧/૭ ક્ષેત્રફળ ૪૭૫૫ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૦ ક્ષેત્રફળ ૨૮૫૩ સમચોરસમીટરવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ યોજના કે જે "અનંતા" એ નામે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નંબર '.....' માં .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફલેટ નંબર .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (બિલ્ટ-અપ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીનના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એમેનીટીઝમાં આવેલ મિલકત તથા ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો અને અમો લખી આપનારે તે મુજબનો યુનિટ/ફ્લેટ તે મુજબની કિંમતે તમો લખાવી લેનારને વેચવા/એલોટ કરવા સંમત થયેલ છીએ.

૧/બી) ઉપર જણાવેલ પેરા (એ) માં જણાવવામાં આવેલી યુનિટ/ફલેટની કુલ એકંદર કિંમત રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) છે.

૧/સી) સદરહુ જમીનના આ બાનાખત સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ૧૦ ટકાની રકમ અગર તમો લખાવી લેનાર પાસે આવેલ સગવડ મુજબ બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે એટલે કે રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

સી/૧ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ બાનાખતના કરારની રૂઈએ બાનાખત કરાર બાદ ચુકવવાની રહેશે.

સી/૨ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહુ બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ આવે ત્યારે ચુકવી આપવાનું રહેશે.

સી/૩ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને યુનિટ/ફલેટ જે માળે આવેલ હોય તેનો સ્લેબ ભરાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૪ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બ્લોકનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર થાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૫ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બ્લોકનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

સી/૬ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બ્લોકનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય- નું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

સી/૭ બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી યુનિટ/ફલેટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧/ડી) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, યુનિટ/ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચુકવેલા અથવા ચૂકવવા પાત્ર બનતા મૂલ્યવર્ધિત કર, **"GST"** અને

ઉપકર અથવા તેને સમાન કર અમો લખી આપનારે ચુકવવાનો છે, જે અમો લખી આપનાર નક્કી કરીએ તે મુજબ તમો લખાવી લેનાર અલગ રીતે ચુકવવાનો રહેશે.

૧/ઈ) કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહીં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર 'વિકાસ ખર્ચ' (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ) માં વધારો થવાને કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. અમો લખી આપનાર આથી ખાતરી આપીએ છીએ અને સંમત થઈએ છીએ કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ - ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે અમો લખી આપનાર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચૂકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧/એફ) યુનિટ/ફ્લેટનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવા જોઈશે નહીં. અમો લખી આપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલા વધુ નાણાં, તમો લખાવી લેનારે આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે અને વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) પ્રમાણે રહેશે અને સદરહુ રકમ વ્યાજ સહીતની રકમ ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, અમો લખી આપનાર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના માઈલસ્ટોન મુજબ, તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ, ચોરસમીટર દીઠ દરે કરવાની રહેશે.

૧/જી) તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનારને, અમો લખી આપનાર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, તમો લખાવી લેનારના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતા લેણાં સામે, તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ સદરહુ (હેડ) હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને તમો લખાવી લેનાર તેણે કરેલ ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં અમો લખી આપનાર સામે કોઈ વાંધો લેશે નહીં અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરશે નહીં તેવી ચોક્કસપણે ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨.૧) અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર બન્ને માટે સમય મહત્વનો છે. સદરહુ સ્કીમના પુરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર **(Occupancy Certificate / Building Use Permission)** અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર **(Completion Certificate)** અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી ફલેટ/ એપાર્ટમેન્ટ તમો લખાવી લેનારને સોંપવા તથા મઝિયારા વિસ્તારો સોસાયટીને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું અમો લખી આપનારે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ જ રીતે, તમો લખાવી લેનારે, તેમણે ચૂકવવા પાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહીં પેરા- ૧(સી) માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનું આયોજન), બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ **(F.S.I.)** ૫૧૩૫.૪૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ **(F.S.I.)** ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ **(F.S.I.)** માત્ર ૭૭૦૩.૧૦ સમચોરસમીટરનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ **(F.S.I.)** માત્ર ૭૭૦૩ સમચોરસમીટર જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ, સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો

સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (**F.S.I.**) નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૪.૧) અમો લખી આપનાર સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા માટેના અને તમો લખાવી લેનારને યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને (જેઓ આ સદરહુ સ્કીમનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી) કબજો ન સોંપીએ ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે નક્કી થનાર રકમ ઉપર વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (**MCLR**) પ્રમાણે રહેશે.

૪.૨) આ કરાર હેઠળ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી લેણી નીકળતી અને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચૂકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરા-૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના અમો લખી આપનારના હક્કને બાધક બન્યા વિના (**without prejudice**), અને તમો લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસૂર કરો તો, અમો લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા હક્કદાર બનીશું (તમો લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચૂકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં તમો લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ અમો લખી આપનારે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે તમો લખાવી લેનારે પૂરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને/અગર તમો લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી તમો લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, તમો લખાવી લેનાર નોટિસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટિસનો સમય પુરો થયા બાદ અમો લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત અને/અગર રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ્દ કરવામાં આવ્યેથી અમો લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના અને/અગર રદ્દીકરણના ૩૦ દિવસની અંદર તમો લખાવી

લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ ''લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ'' અથવા અમો લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) તમો લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી અમો લખી આપનારને ચુકવેલા યુનિટ/ફ્લેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

૫) યુનિટ/ફ્લેટમાં અમો લખી આપનારે અમારા વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરિંગ અને સેનિટરી ફિટીંગ્સ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફ્ટસ જેવી સુવિધાઓ અથવા ''પ્રાઈસ રેન્જ'' આ સાથેના અનુસૂચિ- ડી માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬) અમો લખી આપનાર, તમો લખાવી લેનારને યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો તારીખ- ૩૦/૦૪/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. અમો લખી આપનાર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, તમો લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને, તેઓ યુનિટ/ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ અમો લખી આપનારે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પેરા- ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ યુનિટ/ફ્લેટનું બાંધકામ કરવામાં નીચેનાં કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર યુનિટ/ફ્લેટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ
(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

અમો લખી આપનાર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર **(Occupancy Certificate / Building Use Permission)** મેળવે અને

તમો લખાવી લેનાર કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, અમો લખી આપનાર સદરહુ કરાર અન્વયે તમો લખાવી લેનારને લેખિત નોટિસ આપીને, નોટિસની તારીખથી ૩ માસની અંદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદનુસાર તે તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપશે. અમો લખી આપનાર તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પૂરું કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમો લખાવી લેનારને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપીએ છીએ અને તેમ કરવા સંમત થઈએ છીએ. તમો લખાવી લેનાર, યથાપ્રસંગ અમો લખી આપનાર અથવા સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થઈએ છીએ. અમો લખી આપનાર, સદરહુ સ્કીમનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર **(Occupancy Certificate / Building Use Permission)** મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭.૨) તમો લખાવી લેનાર તરફથી યુનિટ/ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો લઈ શકશો.

૭.૩) તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાવ તો...

અમો લખી આપનાર તરફથી પેરા- ૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકશાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાંહેધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને અમો લખી આપનાર પાસેથી યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો લઈ શકશો અને અમો લખી આપનાર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપી આપીશું. કોઈ કારણસર તમો લખાવી લેનાર, પેરા- ૭.૧ માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ **(Maintenance)** ખર્ચ ચૂકવવાને પાત્ર બનશો.

૭.૪) તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો અમો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી અમારા ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી

માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ જેના માટે અમો લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો લખી આપનાર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનીશું નહીં.

૮) તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક / વાણિજ્ય હેતું માટે જ કરી શકશો અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે તથા તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે પરંતુ સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટમાં ફર્નિચર-ફિક્ચરર્સ સમયે કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ ફેરફાર કરો અને તેને કારણે મિલકતને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની અંગત ગણાશે. અમો લખી આપનારે તમામ પ્રકારનું મટીરીયલ ગુણવત્તાવાળું વાપરેલ છે પરંતુ તમો લખાવી લેનાર તેવો તમામ ગુણવત્તાવાળા મટીરીયલનો દુરઉપયોગ કરો અને હલકા પ્રકારના લિક્વીડો વાપરો કે વસ્તુઓનો ઉપયોગ કરો અને તેને કારણે મટીરીયલને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૯) એલોટી યુનિટ/ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી (સર્વિસ સોસાયટી) રચશે, જે અમો લખી આપનાર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ/લિમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. તમો લખાવી લેનારની નોંધ અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સૂચિત મંડળીના પેટા-નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, અમો લખી આપનાર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખથી ૭ દિવસની અંદર અમો લખી આપનારને પરત કરશે, જેથી અમો લખી આપનાર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકીશું. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોની વખતોવખત સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર તથા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનાર તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવાનો રહેશે નહીં.

૯.૧) અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને એ મતલબની લેખિત નોટીસ આપે કે યુનિટ/ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગ(વટ્ઠ)માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ

બાદ તમો લખાવી લેનાર સદરહુ જમીન અને યુનિટ/ફ્લેટના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે, સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો અથવા આવો અન્ય વેરો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે - પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને સદરહુ જમીન અને બિલ્ડીંગના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચૂકવશે. વધુમાં, તમો લખાવી લેનાર સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી તમો લખાવી લેનારનો આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ખર્ચ પેટે અમો લખી આપનારે નક્કી કરેલ રકમનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહીં, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ અમો લખી આપનાર પાસે જ રહેશે.

૧૦) સદરહુ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, તમો લખાવી લેનારે ચૂકવવાની રકમ ઉપરાંત, તમો લખાવી લેનારે ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટનો હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલાં અમો લખી આપનારને, અમો લખી આપનાર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧) તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનારને ઉક્ત મંડળી રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના અમો લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયિક ફી સહિત તમામ કાનૂની ખર્ચ, ચાર્જીસ અને કિંમત માટે અમો લખી આપનારે નક્કી કર્યા મુજબની રકમ ચૂકવીશું.

૧૨) અમો લખી આપનારના નિવોદનો અને વોરંટીઓ.

અમો લખી આપનાર આથી તમો લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

(૧) અમો લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ''ટાઈટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, સદરહુ જમીનના ચોખ્ખા

અને વેચાણપાત્ર હક્કો ધરાવીએ છીએ અને તેઓ સદરહુ જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવીએ છીએ છે તેમજ આ સદરહુ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સદરહુ જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવીએ છીએ.

(૨) અમો લખી આપનાર, સદરહુ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(૩) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈ દબાણ આવેલ નથી.

(૪) સદરહુ જમીન કોઈ દાવા-દુવી ચાલું કે પડતર નથી.

(૫) સદરહુ સ્કીમના, સદરહુ જમીન અને ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો/પરવાનગીઓ માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સદરહુ સ્કીમના, સદરહુ જમીન અને ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટ હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો/પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને અમો લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમના, સદરહુ જમીન, યુનિટ/ફ્લેટ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) અમો લખી આપનાર સદરહુ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના તમો લખાવી લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(૭) અમો લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમના અને ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટ સહિત, સદરહુ જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ

કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના તમો લખાવી લેનારના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) અમો લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતોએ અને વિગતે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) સર્વિસ સોસાયટીના સભ્યોને યોજના પરિપુર્ણ થયેથી આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીશું.

(૧૦) અમો લખી આપનારે ઉક્ત સદરહુ સ્કીમના અંગે ચૂકવવા પાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણાં, લેણાં, પ્રિમીયમ, નુકશાન અને/અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવ્યા છે અને ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સદરહુ જમીન અને/અથવા સદરહુ સ્કીમના અંગે અમો લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનૂન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ અમો લખી આપનારને કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી (આ સંપત્તિના સંપાદન અથવા માંગણી અંગેની નોટિસ સહિત).

૧૩) યુનિટ/ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યું છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો લખી આપનાર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરીએ છીએ.

(૧) તમો લખાવી લેનારને યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે યુનિટ/ફ્લેટની જાળવણી તેઓના ખર્ચે કરશે અને યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવ્યું છે તે બ્લોકમાં કે તે બ્લોકને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે બ્લોકમાં કે તે બ્લોકને તેમજ યુનિટ/ફ્લેટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(૨) તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે, તેના બાંધકામ 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 એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે, તેના માળખા, યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે એ યુનિટ/ફ્લેટના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે એ દુકાન/મકાન અથવા યુનિટ/ફ્લેટને તમો લખાવી લેનાર આવા કોઈ કસૂર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો, તમો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશો.

(૩) તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને યુનિટ/ફ્લેટને અમો લખી આપનારે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું, તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને યુનિટ/ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલું છે તે બ્લોક અથવા યુનિટ/ફ્લેટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. તમો લખાવી લેનાર ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશો.

(૪) તમો લખાવી લેનાર યુનિટ/ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં, તે કોઈપણ સમયે યુનિટ/ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે તે યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે બ્લોકના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે યુનિટ/ફ્લેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, અમો લખી આપનાર અને/અથવા મંડળીની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના યુનિટ/ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પરદી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે

નહીં કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) તમો લખાવી લેનાર એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે, યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફલેટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે યુનિટ/ફ્લેટના કોઈ ભાગને લાગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(૬) તમો લખાવી લેનાર ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદરહુ જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે બ્લોકમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશો નહીં.

(૭) તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, યુનિટ/ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે બ્લોકને આપવામાં આવેલા વિજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો તેઓનો હિસ્સો ચૂકવશે તેમજ ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ સાથે જે કોઈ કરાર કરવામાં આવેલ તે કરાર તથા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ પેટે જે રકમ જમા કરાવેલ હોય તે રકમ તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

(૮) તમો લખાવી લેનાર, યુનિટ/ફ્લેટ તમો લખાવી લેનારને જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે, તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવાં અન્ય લેણાંમાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચૂકવણી કરશે.

(૯) સદરહુ કરાર હેઠળ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતાં તમામ લેણાં તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને પૂરેપૂરાં ચૂકવી ન આપે ત્યાં સુધી યુનિટ/ફ્લેટના કોઈ ભાગને તમો લખાવી લેનાર ભાડે, પટ્ટે-ભાડે આપશે નહીં, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૦) મંડળીની રચના વખતે, ઉક્ત બ્લોક અને તેમાં આવેલા યુનિટ/ફ્લેટની સલામતી અને નિભાવ (**Maintenance**) માટે તેમજ યુનિટ/ફ્લેટ સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો-જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય - ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. તમો લખાવી લેનારે બ્લોકમાં આવેલા યુનિટ/ફ્લેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને તમો લખાવી લેનાર આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચૂકવણી નિયમિત રીતે કરશો.

(૧૧) તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનાર અને અમારા સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા અમારા વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે બ્લોકની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનાર અને અમારા સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા અમારા વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, સદરહુ જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તેની સ્થિતિ જોવા-તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

૧૪) અમો લખી આપનાર, તમો લખાવી લેનાર તરફથી અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫) સદરહુ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટ અને બ્લોક અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો લખાવી

લેનાર, તેમને યુનિટ/ફ્લેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હક્ક દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે અમો લખી આપનારની માલિકીની રહેશે.

૧૬) અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટ ગીરો મૂકીશું નહી કે કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં પરંતુ સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા સારૂ સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટ ઉપર પ્રોજેક્ટ લોન મેળવી સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટ બેંકની તરફેણમાં લખી આપીશું અને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સદરહુ યુનિટ/ફ્લેટ રીલીઝ કરી આપીશું.

૧૭) બંધનકર્તા અસર.

અમો લખી આપનાર, તમો લખાવી લેનારને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ અમો લખી આપનાર કે તમો લખાવી લેનારના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર તમો લખાવી લેનાર સહી કરે અને તમામ અનુસૂચિઓ સાથે અને ચૂકવણીના આયોજન (પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનાર મોકલે અને બીજું, અમો લખી આપનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર કરારની નોંધણી માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. અમો લખી આપનાર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર તમો લખાવી લેનાર કરાર પર સહીઓ કરી અમો લખી આપનારને ન મોકલે અને / અથવા અમો લખી આપનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, અમો લખી આપનાર આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે તમો લખાવી લેનારને નોટિસ મોકલશે અને તમો લખાવી લેનાર, નોટિસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે તો તમો લખાવી લેનારની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને તમો લખાવી લેનારે, એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમ સહિત, તમો લખાવી લેનારને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

૧૮) સમગ્ર કરાર.

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, ઉક્ત યુનિટ/ફ્લેટ અંગે

બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

૧૯) સુધારો કરવાનો અધિકાર.

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૦) કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ સદરહુ સ્કીમના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, યુનિટ/ફ્લેટના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણકે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે યુનિટ/ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૧) કરાર રદ્દ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ સ્કીમમાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચૂકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી સદરહુ સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટ/ફ્લેટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત યુનિટ/ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૩) વધુ બાંહેધરીઓ/ખાતરીઓ.

બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૪) અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ).

આ કરાર, અમો લખી આપનારના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત અમો લખી આપનાર દ્વારા અમો લખી આપનારની ઓફિસ ખાતે અથવા અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનાર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે અને તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૫) તમો લખાવી લેનાર અને/અથવા અમો લખી આપનાર આ કરારની નોંધણી, નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજૂ કરશે અને અમો લખી આપનાર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબૂલશે.

૨૬) કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના ઉપરોક્ત જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની

જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની તમો લખાવી લેનાર અને અમો લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૭) સંયુક્ત એલોટીઝ...

સંયુક્ત એલોટીઝના કેસમાં, અમો લખી આપનારે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન...

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનું ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનું રહેશે.

૨૯) વિવાદનું નિરાકરણ...

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, ધ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ધ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) **(RERA)** સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેમના તરફથી નિવેડો આવે નહી તો અમો લખી આપનાર કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર બનીશું.

૩૦) લાગુ પડતો કાયદો...

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પૂરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ અદાલત હકૂમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ અમદાવાદ ખાતે આ કરાર પર સહી કરી.

(યોજનાવાળી જમીનનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તથા તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર ૧૧/૭ ક્ષેત્રફળ ૪૭૫૫ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૦ ક્ષેત્રફળ ૨૮૫૩ સમચોરસમીટરવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પૂર્વે : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩

પશ્ચિમે: ફાઈલન પ્લોટ નંબર- ૨૨

ઉત્તરે : રીઝર્વેશન પ્લોટ

દક્ષિણે : ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ

પરિશિષ્ટ - ૨

(બાનાખતવાળી મિલકતનું વર્ણન)

સદરહુ જમીન ઉપર આવેલ ''અનંતા'' એ નામે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નંબર '.....' માં .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફલેટ નંબર .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (બિલ્ટ-અપ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીનના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એમેનીટીઝમાં આવેલ મિલકત તથા ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ, હોંશિયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસોઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તારીખ ....., માહે .... સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે

અત્રે ________________ મત્તુ, અત્રે ________________ શાખ.

એકતરફવાળા :

(લખાવી લેનાર)

____

(......................................)

બીજીતરફવાળા :

(લખી આપનાર)

'શિવશક્તિ ઈન્ફ્રાકોન',
એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
ભાગીદારશ્રીઃ-

(.....................................)

સાક્ષીઓ :-

૧) ____________________

૨) ____________________