-// કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર //-

આથી આજરોજ તા.   /   /૨૦૨૩ ને   વાર ના રોજ અમો નીચેના પક્ષકારો વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જત આ કરાર કરનાર

પ્રથમ પક્ષવાળા / લખી લેનાર (વેચાણ લેનાર); –

.... ઉ.વ.આ....., ધંધોઃ ......, (આધાર નં. ...., પાન નં................), રહે. ....

(જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"પ્રથમ પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" અથવા "એલોટી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર જાતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એટર્ની, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે) ના જોગ આ બાનાખત કરાર

લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા / વેચાણ આપનાર (જમીન માલીક); –

(૧) શ્રી પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડ્યા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધોઃ ખેતી/વેપાર, રહે. એ/૬૪-૬૫, પ્રમુખ સ્વામી વિહાર સોસાયટી, સનફાર્મા રોડ, વડોદરા,

(૨) શ્રી વિજયભાઇ માર્તડેશ્વર પંડયા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધોઃ વેપાર, રહે. એ-૬૬, પ્રમુખ સ્વામી વિહાર સોસાયટી, સનફાર્મા રોડ, વડોદરા.

(૩) શ્રીમતી રચનાબેન બિહારીભાઇ પંડયા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધોઃ ઘરકામ,

(૪) દેવલબેન બિહારીભાઇ પંડયા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધોઃ ઘરકામ,

નં. ૧ અને ૨ જાતે પોતે તથા નં. ૩ અને ૪ ના કુ.મુ. તરીકે નં. ૧ પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડયા અને નં. ૨ વિજયભાઇ માતૃડેશ્વર પંડયા, રહે. ઉપર મુજબ.

(જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં **"બીજા પક્ષવાળા" અથવા "લખી/વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રમોટર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં આ બાનાખત કરાર લખી આપનાર જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એટર્ની, ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણાશે) અને

ત્રીજી તરફવાળા (ડેવલોપર્સ) :-

મે. મહંત ઇન્ફ્રા, એ નામની ભાગીદારી પેઢી (પાન નં. ABPFM7093P), ઠે. સર્વે નં.૧૩૮/પૈકી૧, ૧૩૮/પૈ૧/પૈ૧, અટલાદરા, વડોદરા, ના વતી/તર્ફે તેના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર શ્રી નારાયણસિંહ જયેન્દ્રસિંહ જાડેજા, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધોઃ વેપાર, રહે. બી-૪, દક્ષા એપાર્ટમેન્ટ, હરીઓમ નગર, સુભાનપુરા, વડોદરા,

(જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતમાં **"ત્રીજા પક્ષવાળા" અથવા "ડેવલોપર્સ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ તથા પેઢી જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, એટર્ની, ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણાશે).

જત યુનિટ પ્રથમ પક્ષવાળા ખરીદનારાઓ "એલોટી" ના જોગ યુનિટ વેચાણ આપનાર બીજી તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ સદર યુનિટ ના વેચાણ બાબતનો આ બાનાખત કરાર કરી આપીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ જણાવેલી છે.

૧. શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ અટલાદરા ના સીમની બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૭ ચો.મી. વાળી જમીન રચનાબેન બિહારીભાઇ પંડયા અને દેવલબેન બિહારીભાઇ પંડ્યા તથા બ્લોક નં. ૧૩૮/પૈકી૧/પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૫૪ ચો.મી. વાળી શ્રી પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડયા અને શ્રી વિજયભાઈ માર્તન્ડેશ્વર પંડયા ની માલીકીની મળી કુલ ૬૭૬૧ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન અમો જમીન માલીકોના નામે અને માલીકીની આવેલ છે. સદર બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી ૧ વાળી જમીન અમો લખી આપનાર નં. ૩ અને ૪ ની વડીલો પાર્જીત વારસાગત માલીકીની જમીન આવેલ છે તેમજ બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી૧/પૈકી૧ વાળી જમીન અમો લખી આપનાર નં.૧ અને ૨ નાને રજીસ્ટર્ડ બક્ષીસ લેખ નં.૧૩૯૭, તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૧ થી જમીન માલીક શ્રીમતી દક્ષાબેન બિહારીલાલ પંડયા એ તેઓનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો બક્ષીસ લેખ કરી આપેલ છે અને આમ મજકુર જમીન અમો જમીન માલીકોના નામે ચાલે છે અને તે મુજબ ૭/૧૨ માં પણ અમો જમીન માલીકોના નામ ચાલે છે. મજકુર બ્લોક નં. ૧૩૮/પૈકી૧ તથા ૧૩૮/પૈકી/પૈકી૧ વાળી જમીનોનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૯/૨/૧ અને ૯૯/૨/૨ માં સમાવેશ થયા બાદ તેનુ ટી.પી. કપાત બાદ ૪૦૫૭ ચો.મી. કુલ માપ મળેલ છે. જે જમીનના અમો વેચાણ આપનાર કાયદેસરના માલીક મુખત્યાર બનેલા છીએ.

૨. સદરહુ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ અટલાદરા ના સીમની બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી ૧ તથા ૧૩૮/પૈકી/૧/પૈકી૧ વાળી જમીન આવેલી છે, તે જમીન અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી ભોગવટાની આવેલી છે. સદર જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી મહે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./૮૦૭/૨૦૧૩-૧૪,

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u> | <u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>

....

તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૪ તથા ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./૪૭૦/૨૦૧૩-૧૪, તા.૨૯/૧૦/૨૦૧૩ થી આપેલી છે.

૩. સદરહુ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ અટલાદરા ના સીમની બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી ૧ અને ૧૩૮/પૈકી/૧/પૈકી૧ વાળી જમીન માં બાંધકામ /ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે સદર જમીનનો સંયુકત લે-આઉટ પ્લાન વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્રારા પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠી નં.003LD22230212, તા.૦૩/૦૩/૨૦૨૩ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

૪. સદર મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી મુજબ “Yogi Hridyam Bungalows” નામની રહેણાંક યોજનાની કામગીરી હાથ ધરેલ છે. જેથી સદર બાંધકામ અને ડેવલોપમેન્ટ તમામ કામગીરી માટે બીજા પક્ષવાળા જમીન માલીકોએ ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સ ને તેની જવાબદારી સોંપેલ છે, જે અંગે જમીન માલીકો અને ડેવલોપર્સ વચ્ચે લેખીત ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ થયેલ છે, જે સબ-રજી. કચેરી -૩ અટલદરા ખાતે રજી. ક્રમાંક નં.૧૨૭૧૩, તા.૨૩/૦૬/૨૦૨૨ થી નોધાયેલ છે, જેના ઉપર કાયદેસર થતી ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ની રકમ રૂા. ૧૯,૧૭,૬૯૫/- પુરા તથા રજી. ફી રકમ રૂા.૫,૪૭,૭૦૦/- ભરેલ છે. આમ, આ ડેવલોપમેન્ટ કરારથી સદરહુ જમીનને ડેવલોપ કરવાના ત્રીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સના હક્ક, હિત અને જવાબદારી રહેલ/સમાયેલ છે. જેની રુઇએ આ કરારમાં ડેવલોપર્સ નાએ ત્રીજી તરફવાળા પક્ષકાર તરીકે સહી કરેલ છે.

૫. સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેંણાંક ટ્રીપ્લેક્ષ વેચવાનો તેમજ તે ડુપ્લેક્ષ જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા અને ત્રીત્રા પક્ષવાળા હક્કદાર હોઇ, સદર **નીચે પરીશીષ્ટ** માં વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મિલકત તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે.

-// પરિશિષ્ટ (વેચાણ આપેલ યુનિટનુ વર્ણન) //-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ અટલાદરા ના સીમની બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૭ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૧૩૮/પૈકી૧/પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૫૪ ચો.મી. વાળી કુલ ૬૭૬૧ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૯/૨/૧ અને ૯૯/૨/૨ માં સમાવેશ થતાં ટી.પી.કપાત બાદ જમીનનુ માપ ૪૦૫૭ ચો.મી. આવેલ છે. જે જમીનમાં વડોદરા મ્યુનિશિપલ કોર્પોરેશન દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં

વેચાણ લેનારની સહીઃ- **વેચાણ આપનારની સહીઃ-**

………………………… ………………………………

આવેલ "Yogi Hridyam Bungalows" નામની રહેણાંક યોજનામાં કુલ-૨૩ બંગલોઝ / મકાનો આવેલા છે, જે યોજનાના સબ-પ્લોટ/યુનિટ નં........... જેના પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.તથા તેને વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલી કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા ની જમીનનુ માપ . ....ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.છે તે મિલકત આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમેઃ

ઉત્તરેઃ

દક્ષિણે :

૬. એ રીતેની ઉપરોકત વિગત વાળી મિલકત તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના મિકાલ સાથે, સદર મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પ્રથમ પક્ષવાળા ને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે. સદર બાંધકામ કરેલ મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા................/- અંકે ....પુરા નક્કી કરેલ છે. તેના બાના પેટે બાનાના રૂા................/- અંકે .... પુરા ચેક નં.................................. શાખા થી તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળાને આપ્યા છે. જેની અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળા એ ઈલાયદા રસીદો તમો પ્રથમ પક્ષવાલાને આપેલ છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળાને આજથી .... ( ) માસની અંદર નીચે જણાવેલ હપ્તેથી ચુકવવાનો રહેશે.

ક્રમ નં.	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી નીચે કરતાં વધારે નહી.	
૧.	બુકિંગ સાથે		૧૦ %
૨.	બાનાખત સમયે		૩૦ %
૩.	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી		૪૫ %
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી		૭૦ %
૫.	દિવાલોનુ ચણતર પુર્ણ થયેથી		૭૫ %
૬.	અંદરનુ પ્લાસ્ટર દાદર, લીફ્ટ, વોલ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૮૦ %
૭.	બહારની દિવાલોનુ પ્લાસ્ટર પુર્ણ થયેથી		૮૫ %
૮.	ફલોરીગ, પ્લમ્બીગ, સેનેટરી એન્ડ ફીટીગ, લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી,		૯૫ %

<u>**વેચાણ લેનારની સહીઃ-**</u> **વેચાણ આપનારની સહીઃ-**

....

	કામગીરી પુર્ણ થયેથી		
૯	મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં, પહેલાં, કબજો સોંપતા સમયે		૧૦૦ %

૭. એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતનો અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. સદર ઉપર જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમ તમો પ્રથમ પક્ષવાળા સમયસર ચુકવો નહી તો તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળાને S.B.I. MCLR + 2 % ના દરે વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનુ રહેશે. તદઉપરાંત આ બાનાખતની આપણે બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવુ પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે ઉપર જાણવ્યા મુજબ હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી ..... (   ) માસ સુધીમાં તમો પ્રથમ પક્ષવાળા અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો તેવા સંજોગોમાં સદર ઉપર વર્ણનમાં જાંવેલ ડુપ્લેક્ષ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી અને તેવા સંજોગોમાં અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળા ને ચુકવેલ નાંણા પૈકીના ફકત ૭૫ % નાંણા જ સોદો રદ કર્યા પછીથી બુકીગની રકમ જે તે યુનીઠ ફરી વેચાણ થાય ત્યારે તમો પેહાલ પક્ષવાળાને પરત કરવાના રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. અને તે શરત તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર અનેબંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવા સંજોગોમાં, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ, ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે તેમજ તેવે પ્રસંગે આ બાનાખત તેમજ ઇતર કોઇપણ આપણી વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ કરવાનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૮. સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતુ યુનીટ અમારા કબજા ભોટવટા તથા માલીકી હક્કનો આવેલ છે તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, હિત, હિસ્સા, દર-દાવા કે લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ યુનિટ ઉપર કોઇનો વારસાઇ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંક માંથી લોન કે બોજો લેવામાં આવેલ નથી કે જોખમમાં નાખેલી નથી કે કોઇની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામનગીરી સ્વીકારેલ નથી, અને તેના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવી તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને સ્પષ્ટ ખાતરી અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે, તેમછતાં કોઇ પણ હરકતો થાય તો તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશુ.

વેચાણ લેનારની સહીઃ- **વેચાણ આપનારની સહીઃ-**

....

૯. સદર તમો પ્રથમ પક્ષવાળને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ટ્રીપ્લેક્ષનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો બીજા અને ત્રીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એટલે કે, આજ થી તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ ની અંદર તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઈશુ. સંજોગો વસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઈચ્છો, તો અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમારી પાંસેથી સ્વીકારેલ, સદર મિલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રુપીયા, જ્યારથી તે રકમ સ્વીકારી હશે તે તારીખથી વ્યાજ સહિત (S.B.I. MCLR + 2 %) સહિત પરત ચુકવવા બંધાએલા છીએ. પરંતુ કોઇ કુદરતી આપત્તી જેમ કે યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, અથવા દૈવીક આપત્તી અથવા તો સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીશ , હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામુ પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો સદર મિલકતનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે. જે આ બાનાખતની એક અગત્યની શરત છે. તેમજ સદર તમો પરહેલા પક્ષવાળાપ ાંસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મિલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણમાં બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન-૩૦ ની અંદર સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સ્થળ ઉપર રુબરુ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. અને તે શરતને આધીન રહીને અઅ કરાર કરેલ છે. અને સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વીકારીલો ત્યાર બાદ, સદર મિલકતના વડોદરા મ્યુનિશિપલ કોર્પોરેશનના વેરા તથા ઈલેકટ્રીક લાઇટના બીલ તથા ઈતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઇ ભરવાના આવે તે તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

૧૦. સદર તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) મુજબનો યુનિટ નં........ નો કારપેટ એરીયા ....ચો.મી. છે, પરંતુ સદર મિલકતમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટિંગ લગાવાના કારણે જો તેવા કાર્પેટ એરીયા ૩ % સુદીનુ વેરીએશન આવે તો લખી લેનારને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયાના માપમાં ઘટ પડે તો તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ જે તારીખથી ચુકવેલ હોય તે તારીખથી ગણૈ તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજકે, લખી લેનાર એલોટીને ૪૫ દિવસમાં S.B.I. MCLR + 2 % વ્યાજના દરે વ્યાજસહની રકમ ચુકવવાની છે. અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પલન મુજબ કરશે. આ તમામ નાંણાકીય

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u> <u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>

....

આયોજન નક્કી થેયલ પ્રતિ ચો.મીટરના સરેરાશ ભાવ પ્રમાણે જે કરવાનુ રહેશે. અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તદઉપરાંત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પ્રથમ પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાંસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ-૫ ની અંદર સદર તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રકચરમાં, જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા અર્કિટેકટ ની સલાહ મુજબ, તે તમામનુ રીપેરીગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને કરી ાપવા આથી બંધાયેલા છીએ. પરંતુ જે ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રકચર ડીફેકટ) અથવા કારીગરી ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશુ નહી અને તે શરત પણ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મિલકત તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. સદર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થવાની છેલ્લી તારીખ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૧૧. પ્રમોટર /આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેટક /યોજનાની ઉપલબ્ધ જમીન / પ્લોટેડ એરીયા મુજબ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજના ામલ કરીને અથવા સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે વધારાના બાંધકામની મંજુરી / અપેક્ષા આધારે પ્રિમિયમની અથવા અન્ય લાગુ પડતી ફી ની રકમની ચુકવણી કરીને આયોજન કરી શકશે.

૧૨. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૭૩૦૨.૬૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI – Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ૭૩૦૨.૬૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u> <u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>

....

લેવા ધારેલા ૩૭૨૪.૯૭ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના ટ્રીપ્લેક્ષના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો ચુસીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ ટ્રીપ્લેક્ષ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

૧૩. આ લેખ હેઠળની કોઇ જોગવાઇ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો લેખની તે જોગવાઇઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીથે સંસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્યા રીતે અમલી રહેશે, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪. આથી અમો લખી આપીએ છીએ કે આપણી નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જયેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી સંમતિથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય, તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઇ હેઠળ નિકાલ કરવામાં આવશે અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેની નિરાકરણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનુ રહેશે. આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનુ રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા અને શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫. અમો પ્રમોટરે આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી સકાશે નહી અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઇ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેવા સંમંત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૬. સદરહુ યુનિટના સમગ્ર મીલકતના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન ફેસીલીટીઝ અને કોમન એમેનીટીસ , કોમન પ્લોટ, કોમન વોટર સપ્લાય આવેલા છે તેનો ઉપયોગ તમો સોસાયટીના અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો, જેમાં તમામ યુનિટ ધારકોનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો રહે અને આવો ઉપયોગ,

<u>વેચાણ લેનારની સહી:-</u> <u>વેચાણ આપનારની સહી:-</u>

....

ભોગવટો અન્ય યનિટ ધારકોને અટકાયત, અડચણ કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ જાતનો ભાગ પાડી શકાશે નહી તે ઉપર સોસાયટીનો તમામ સભાસદોનો વપરાશ અધિકાર સહીયારો રહેશે કોઈપણ સભાસદનો સ્વતંત્ર માલીકી નો હક્ક રહેશે નહી,

૧૭. સદર "Yogi Hridyam Bungalows" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીંગ, કોમન પાણીની લાઈનો તથા ડ્રેનેજ લાઈનો, કોમન લાઈટ ફીટીંગ, બોરબેલ, ગાર્ડન, વિગેરેની સુવિધાઓ અમો બીજા પક્ષવાળા કરી /બનાવીને આપવાના છીએ, જેનો ઉપયોગ અને હક્ક તમામ યુનિટ ધારકોનો સહિયોરો રહેશે.

૧૮. સદરહુ "Yogi Hridyam Bungalows" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ મિલકતના તમામ સભાસદોનુ એક એસોસીએશન રચાયેલ હશે જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એક / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનુ રહેશે. એલોટએ તેનુ સભ્ય બનવુ ફરજીયાત રહેશે અને એસોસીએશનનુ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવા અંગે જે કાંઈપણ ખર્ચ આવે તેનો સહિયારો ખર્ચ તમામ સભાસદોએ કાઠવાનો રહેશે. "Yogi Hridyam Bungalows" ની સલામતી, રક્ષણ અને મેન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારીની સુરક્ષા માટે જરુરી એવી બાબત જેવી કે મિલકતની દેખરેખ રાખવી, સોસાયટી મેન્ટઈન કરવા, સોસાયટીની કોમન જગ્યાએ સાફસફાઈ વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી, વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી યુનિટ ધારકોનુ એસોસીએશીન સંભાળશે. જે પાછળ થનાર તમામ ખર્ચ ની જવબાદારી એસોસીએશનની રહેશે.

૧૯. સદર એસોસીએશનમાં ડીપોઝીટ પેટેની રકમ તમામ સભાસદો પાંસેથી જમા કરાવી બેંક્માં એફ.ડી. કરાવવાની રહેશે અને તેના વ્યાજની રકમમાંથી એસોશીએશનનો તમામ ખર્ચ તેમજ કોમન ફેસીલીટીઝ અને એમેનીટીઝનો ખર્ચ કાઢવાનો રહેશે. જો એસોશીએશન ૫૧ % કે તેથી વધુના સભાસદોની મંજુરી તે રકમ વપાર ઉપયોગમાં લેવા ના માંગતો હોય તો તેવા ખર્ચની ચુકવણી પેટે માસિક, ત્રિમાસીક, અર્ધવાર્ષિક કે વાર્ષિક ધોરણે તમામ સભાસદો પાંસેથી સરખા ભાગે ઉઘરાવીને જે તે ખર્ચ કરવાનો રહેશે. જો કોઇ યનિટોનુ વહેંચણ થયેલુ ના હોય તો તેવા યુનિટ કે તેવા યુનિટોના ભાગે આવતી રકમના નાંણા બાકી ના સભાસદોએ ભોગવવાના રહેશે તેવા યુનિટની માલીકી અમો બીજા તેમજ ત્રીજા પતરફવાળા પાંસે હોય તેવી કોઈપણ રકમની ચુકવણી કરવા બીજા તરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી

અને તેઓ પાંસે કોઈપણ જાતની ઉઘરાણી કરવાનો હક્ક એસોશીએશન કે તેના સભાસદોનો રહેશે નહી.

૨૦. સદરહુ એસોશીએશનમાં એક કે એક થી વધુ વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી પ્રમુખ/ ઉપપ્રમુખ/ મંત્રી વિગેરે તરીકે કામ કરશે. જે મેનેજર / સેક્રેટરી પ્રમુખ/ ઉપપ્રમુખ/ મંત્રી તરીકે કામ કરશે તે સોસાયટી કે સોસાયટીને લાગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણ ને થતી તકલીફ અંગે તેઓને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમામ સભાસદોએ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૨૧. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સદર સોસાયટીમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર બીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનુ કે કોમન પ્લોટ જેવી કોઇપણ સામાન્ય કે સહિયારી સુવિધાઓ તમામ સભાસદોએ સહિયારી રીથે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર સોસાયટીના તમામ યુનિટોનુ બાંધકામ પુર્ણ રીતે થયેથી અમો બીજી તરફવાળા જે તે સોસાયટીના અસોસીએશનને સોંપી આપીસુ અને ત્યારથી સદરહુ સોસાયટીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, તથા મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન/સફાઇ કામદાર ના પગાર, ઇલેકટ્રીક બીલ, પાણી ચાર્જીસ, વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની જ રહેશે. જેમાં બીજી તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૨૨. સદર બીજા પક્ષવાળા બાંહેધરી આપે છે કે સદર યોજનામાં આવેલ મિલકતના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ બીજા પક્ષવાળા દ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારને તા............. ના રોજ સુધીમાં સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય, તો લખી લનારાએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે S.B.I. MCLR + 2 % પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તેજ રીતે લખી લેનાર પણ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર S.B.I. MCLR + 2 % વ્યાજ દર ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૨૩. સદર યોજના અંઘે નક્કી તયેલ સમયમર્યાદા તે બીજા પક્ષવાલા તેમજ પહેલા પક્ષવાળા બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે, ઓક્યુપેશન સર્ટિફીકેટ અને કમ્પલીશન સર્ટિફીકેટ અથવા બંન્ને, જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ બીજા પક્ષવાળા યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ

<u>**વેચાણ લેનારની સહીઃ-**</u> <u>**વેચાણ આપનારની સહીઃ-**</u>

....

બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આંદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુધ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી / કુદરતી આપત્તિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઇલેકટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઇપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઇઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે અન્ય કોઇપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ જલદી પુરુ ન થઇ શકે તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

૨૪. તેવી જરીતે પહેલા પક્ષવાળા તેને ચુકવવાના નાંણા હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુધ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે બીજા પક્ષવાળા દ્રારા સમયમાર્યદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવશે.

૨૫. સદર આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પહેલા પક્ષવાળાને કબજો ભોગવટો નક્કી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષ, નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જી.એસ.ટી ની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ, જીઇબી માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/દંડ, મેઇન્ટેનન્સની /ડિવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટીડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર, વેરા, કોર્પો. ટેક્ષ, વિગેરે નીયત દરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકતે વળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં તા.............ના રોજ સુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે / સોંપી દેશે. પરંતુ ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સઓ સિવાય અન્ય કોઇ, કારણસર ઉપરોકત પેરામાં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમયમર્યાદામાં કબજો સોંપવાનુ ટાળે, તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષવાળા દ્રારા માંગણી કરાએથી બીજા પક્ષવાળા સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુધ્દા મુજબ પહેલા પક્ષવાળા દ્રારા ભરવામાં આવેલ નાંણા અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાંણા પહેલા પક્ષવાળાને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે

૨૬. સદર વેચાણ આપેલ યુનિટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ઝેરોક્ષનો ખર્ચ, વિગેરે તમામ ખર્ચ એલોટી ના શીરે રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની જોગવાઇઓ મુજબ મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીના જે કાંઇપણ પૈસા ભરવાના આવે તે તથા સદર મિલકત વેચાણ લેવા સારુ જે પણ જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ., સર્વિસ ટેક્ષ અથવા ઇતર બીજા કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાંણા તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પ્રથમ પક્ષવાળા પાંસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે તમોએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે.

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u> **<u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>**

....

૨૭. સંયુકત એલોટી/ઓઃ સંયુકત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઇ-મેઇલ આઇડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૨૮. વિવાદનુ નિરાકરણઃ કોઇ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ના આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન ગુજ રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તતુ કરવામાં આવશે.

૨૯. સંચાલક કાયદોઃ સદર કરારની રૂઇએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનો રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની કોર્ટનો રહેશે.

૩૦. કરાર રદ કરવા બાબતઃ આ કરારની કોઇ પણ જોગવાઇ ઉક્ત અધિનિયમ અતવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથૈ અસંગત હોઇ તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરુરી હોઇ તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ પ્રકારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૧. સદર યોજનાનુ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર ....તા.......... આવેલ છે.

૩૨. સદર તમો પ્રથમ પક્ષવાળા ને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબનુ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧ (વેચાણ આપેલ યુનિટનુ વર્ણન)</u>

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ અટલાદરા ના સીમની બ્લોક નં.૧૩૮/પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૭ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૧૩૮/પૈકી૧/પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૨૫૪ ચો.મી. વાળી મળી કુલ ૬૭૬૧ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૯/૨/૧ અને ૯૯/૨/૨ માં સમાવેશ થતાં ટી.પી.કપાત બાદ જમીનનુ માપ ૪૦૫૭ ચો.મી. આવેલ છે. જે જમીનમાં વડોદરા

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u> **<u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>**

....

મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "Yogi Hridyam Bungalows" નામની રહેણાંક યોજનામાં કુલ-૨૭ બંગલોઝ/ યુનિટ / મકાનો આવેલા છે, જે યોજનાના સબ-પ્લોટ/યુનિટ નં........... જેના પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.તથા તેને વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલી કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા ની જમીનનુ માપ .....ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.છે તે મિલકત આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમેઃ

ઉત્તરેઃ

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૨ (સહિયારી સુવિધાઓ)

૧. સોસાયટીની કમ્પાઉન્ડ વોલ.

૨. પાણી અને ગટર જોડાણની લાઇન, વીજળી જોડાણ.

૩. બોરવેલ, બોરવેલની મોટર.

૪. આર.સી.સી. રોડ,

૫. સ્ટ્રીટ લાઇટ,

૬. સોસાયટી ગેટ,

૭. કોમન પ્લોટ તથા કોમન એમેનેટીઝ.

આ પરીશીષ્ટમાં દશાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ યુનિટ ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મજમુ હોવાથી કાય માટે અવિભાજ્ય રહેશે તેમજ ઉપરોકત મજમુ સુવિધાનો કોઇપણ યુનિટ ધારકો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડે કે સ્વતંત્ર માલીકી હક્કનો દાવો નહી કરી શકે.

ઉપર મુજબની બાનાખત કરાર માં જણાવેલી તમામ હકીકતો અમો વેચાણ આપનારે વાંચી, વિચારી, સમજી, કોઇપણ જાતની ધાક ધમકી, લોભ પ્રલોભન, લાગણી કે દબાણને વશ થયા વિના બીનકેફ સ્થિતીમાં અમારી અક્કલ હોશીયારીથી સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

લખી આપનાર/વેચાણ આપનારની સહી:- **સાક્ષીની સહી:-**

નં. ૧ અને ૨ જાતે પોતે તથા
નં. ૩ અને ૪ ના કુ.મુ. તરીકે
નં. ૧ પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડયા
અને નં. ૨ વિજયભાઇ માતૃડેશ્વર પંડયા.

વેચાણ લેનારની સહી:- **વેચાણ આપનારની સહી:-**

....

૧.......................... ....
પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડ્યા

૨.........................
વિજયભાઇ માર્તંડેશ્વર પંડયા ....

<u>ત્રીજી તરફવાળા/ડેવલોપર્સની સહીઃ-</u>

....
મે. મહંત ઇન્ફ્રા, ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર
નારાયણસિંહ જે. જાડેજા

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u>

૧.............................

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ-૧</u>

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨ (એ) મુજબ શીડયુલ</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની સહી</u> **<u>ફોટો</u>** **<u>અંગુઠો</u>**

નં. ૧ અને ૨ જાતે પોતે તથા
નં. ૩ અને ૪ ના કુ.મુ. તરીકે
નં. ૧ પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડયા
અને નં. ૨ વિજયભાઇ માતૃડેશ્વર પંડયા.

૧..........................
પંકજભાઇ રામતીર્થ પંડ્યા

૨.........................
વિજયભાઇ માર્તંડેશ્વર પંડયા

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u> **<u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>**

....

<u>ત્રીજી તરફવાળા/ડેવલોપર્સની સહીઃ-</u>

....

મે. મહંત ઈન્ફ્રા, ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર
નારાયણસિંહ જે. જાડેજા

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની સહી</u>

૧.............................

<u>વેચાણ લેનારની સહીઃ-</u>

....

<u>વેચાણ આપનારની સહીઃ-</u>

....