

// બાનાખતનો કરાર //

(કબજા વગરનો)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૧/૦૦૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૪-૭૮ યાને કે ૧૪૭૮ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ મુજબ રેસીડેન્સીયલ ઝોન (R5) માં સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતાં ૪૦ ટકા લેખે ૫૯૧ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦૧ ની ૮૮૭ ચો.મી. બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) ની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે "સહજાનંદ SHILP" ના બ્લોક નં. માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો બીલ્ટઅપ એરિયા ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા.....ચો.મી., વોશ એરિયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા ચો.મી) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત કરાર....,

એકતરફવાળા :: અક્ષર આઇકોન ના નામની ભાગીદારી પેઢીના
લખી આપનાર :: વહીવટકર્તા ભાગીદાર નિમેષકુમાર મનુભાઇ પટેલ
(જમીન માલિક) :: પાન કાર્ડ નંબર :: ABSFA 4739 P
ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો :: ખેતી/વેપાર
ઓફીસ :: એ-૫૦૧, સહજાનંદ હોમ્સ-૨, સુર્યા બંગ્લોઝની
બાજુમાં મુ.પો. સરગાસણ, તા.જી. ગાંધીનગર.

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એક તરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" અથવા "જમીન માલિક" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :: શ્રી
લખાવી લેનાર :: ઉ.વ.આ., ધંધો
(એલોટી) :: પાન કાર્ડ નંબર ::
આધાર કાર્ડ નંબર ::
રહેવાસી ::

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

૧.... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૧/૦૦૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૪-૭૮ યાને કે ૧૪૭૮ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઓનીંગ સર્ટીફિકેટ મુજબ રેસીડેન્સીયલ ઝોન (R5) માં સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતાં ૪૦ ટકા લેખે ૫૯૧ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦૧ ની ૮૮૭ ચો.મી. બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) ની જમીન તથા તેના ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા જુદા મજલાઓ વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે "સહજાનંદ SHALP" તરીકે ઓળખાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨.... સદર બ્લોક / સર્વે નંબર-૩૦૧/૦૦૨ ની ૧૪૭૮ ચો.મી. બીનખેતી જમીનની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગર દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક નંબર: ૯૫૦/ ૦૬/ ૦૩/ ૦૩૧/૨૦૨૦ તા.૧૦/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજથી ભરતભાઈ કાળાભાઈ પટેલ વિગેરેનાઓને બીનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ.

૩.... ત્યારબાદ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૧/૦૦૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૪-૭૮ યાને કે ૧૪૭૮ ચો.મી. જમીન ૪૦ ટકા ટીપીની કપાત (૫૯૧ ચો.મી.) બાદ થતા બાકી રહેતી જમીનનો ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦૧ ની ૮૮૭ ચો.મી. બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) જમીનના માલિકો (૧) ભરતભાઈ કાળાભાઈ પટેલ, રહે. તરપોજવાસ, મુ. વાવોલ, તા.જી. ગાંધીનગર, (૨) ઘનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ, રહે. તરપોજવાસ, મુ. વાવોલ, તા.જી. ગાંધીનગર, (૩) મધુબેન તે કાળાભાઈ પટેલની વિધવા, રહે. તરપોજવાસ, મુ. વાવોલ, તા.જી. ગાંધીનગર, (૪) મંજુલાબેન કાળાભાઈ પટેલ, રહે. પ્લોટ નં. ૬૩૬/૧, કિશાનનગર, સેક્ટર નં. ૨૬, ગાંધીનગર, (૫) સંગીતાબેન કાળાભાઈ પટેલ, રહે. મુ.પોર, તા.જી. ગાંધીનગર નાઓની પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી અમો લખી આપનારે વેચાણ રાખેલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમ ચુકવી રજી. પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજી.શ્રીની કચેરી ગાંધીનગર ખાતે અનુ. નં. ૧૬૮૪૩ તા. ૧૫/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ જે આધીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમારા નામ દાખલ થયેલ ત્યારથી સદર મીલકત/ જમીનના અમો લખી આપનાર કુલ સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

૪.... સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૧/૦૦૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૪-૭૮ યાને કે ૧૪૭૮ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઓનીંગ સર્ટીફિકેટ મુજબ રેસીડેન્સીયલ ઝોન (R5) માં સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતાં ૪૦ ટકા લેખે ૫૯૧ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦૧ ની ૮૮૭ ચો.મી. બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) ની જમીન અંગેની વિકાસ માટે પરવાનગી જુનિયર નગર નિયોજકશ્રી,

ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ગુડા), ગાંધીનગરની કચેરીએથી તેમના હુકમ નંબર: પી.આર.એમ./ વાવોલ/ ૬૯/ ૦૮/ ૨૦૨૦/ ૬૩૬૬/૨૦૨૦ વપરાશ રહેણાંક, તા. ૧૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ છે.

૫.... હવે, એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ હોલોપ્લીનથ + ૮ (આઠ) માળમાં રહેણાંકના કુલ ૩૨ ચુનીટો બાંધવા માંગે છે.

૬.... લખી આપનારાએ સદરહુ સ્કીમનુ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. તારીખ / / જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

૭.... હવે, લખી આપનારે સદરહુ મિલકત પૈકી બ્લોક નં. માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો બિલ્ડઅપ એરિયા ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા ચો.મી., વોશ એરિયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા ચો.મી.) છે. તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનિટીઝ સહીત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મીલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે લખાવી લેનારને કુલ રૂપિયા (અંકે રૂપિયા..... પુરા) માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

૮.... લખાવી લેનારે સદરહુ "સહજાનંદ SHALP" નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ લખી આપનારે આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજૂરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી / તપાસડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૯.... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂપિયા/- અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે અમો લખી આપનારને પુરેપુરો મળી ગયા બરાબર છે.

ક્રમ	રકમ રૂ.	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક નંબર	તારીખ
૧.				
૨.				
કુલ				

આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે.

-:: શરતો અને વિગતો ::-

- (૧) લખાવી લેનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતા વધારે નહીં) લખી આપનારને ચુકવેલ છે. આથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.
- (A) બીજી ૩૦ % રકમ લખી આપનારને આ કરાર થયા બાદ (...) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.
- (B) ખરીદ કિંમતના ૪૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને બિલ્ડીંગના પ્લીનથનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (C) ખરીદ કિંમતના ૭૦ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (D) ખરીદ કિંમતના ૭૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (E) ખરીદ કિંમતના ૮૦ % સુધીની રકમ લખી આપનારને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (F) ખરીદ કિંમતના ૮૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રૂફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (G) ખરીદ કિંમતના ૯૫ % સુધીની રકમ લખી આપનારને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીનથ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (H) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫ % રકમ ફ્લેટનો કબજો લખાવી લેનાર-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને / અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૨) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઇપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જીસ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઇ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએટેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઇ.બી. યુ.જી.વી.સી.એલ. ગુડા ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે લખી આપનાર (Promoter) દ્વારા લખાવી લેનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

(૩) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો /વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. લખી આપનારે આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ લખાવી લેનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે

(૪) જો સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ લખી આપનારે પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં લખાવી લેનાર નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે લખાવી લેનારે બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ ટકા વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ લખાવી લેનાર દ્વારા કોઇપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને લખાવી લેનાર જો તેમ કરશે તો લખી આપનારને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વેચાણ કિંમતના ૧૦ ટકા રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મીલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં લખાવી લેનારે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ માટે કોઇપણ પ્રકારની સંમતિ લખી આપનારે લખાવી લેનારા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

(૫) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે લખી આપનારને લખાવી લેનાર પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી લખી આપનારે સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

(૬) આ બાનાખતનો કરાર "કબજા વગરનો" છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનારે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે લખાવી લેનારને સોંપી દેવાનો રહેશે.

(૭) લખી આપનાર, લખાવી લેનાર-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

(૮) લખી આપનાર, લખાવી લેનાર-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૯) લખાવી લેનાર/ખરીદનારે કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે તે સિવાય અન્ય જગ્યામાં લખાવી લેનારનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા માટે લખી આપનારે લખાવી લેનાર પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૯-A) લખી આપનારે સદરહુ બીલ્ડિંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરિયા કે જે લખાવી લેનાર-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ % ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને લખી આપનારે વધારાની રકમ કે જે લખાવી લેનાર-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં વધારો હોય તો લખી આપનારે લખાવી લેનાર/ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

(૧૦) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડિંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે લખી આપનાર નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં લખાવી લેનાર લખી આપનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ લખી આપનારને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે લખી આપનારને લખાવી લેનારની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ લખાવી લેનાર આપવા બંધાયેલા છે.

(૧૧) પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૨૨૧૭.૫૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રયોજક (Promoter) પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારે બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૩૫૪૮.૦૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે.

ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૪૩૮.૧૨ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ.ની માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજને આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૧૨) લખી આપનારે ફ્લેટનો કબજો લખાવી લેનારને તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય લખાવી લેનારને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર, લખાવી લેનારને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. જો કે લખી આપનાર કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

(A) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષલ અથવા કુદરતી કારણો જેવા કે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.

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

(૧૩) જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન બિલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે લખી આપનારે સુધારી આપવાની રહેશે અને / અથવા લખાવી લેનાર આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા લખી આપનાર પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે લખી આપનાર સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૧૪) વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો ખરીદનાર સદરહુ ફ્લેટમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી /ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઈ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય ફ્લેટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઇમારતમાં આવેલ પાણી, ગટર, કે ઇલેક્ટ્રીકની લાઇનોમાં કોઈપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજીતરફવાળા મીલકત ખરીદનારની એકલાનીજ રહેશે અને તે બાબતે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં

(૧૫) લખાવી લેનારે સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો લખી આપનાર દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે. લખાવી

લેનારનો લખી આપનાર દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા લખી આપનાર ઇચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ / વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

(૧૬) ભવિષ્યમાં લખાવી લેનાર તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસિએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની લખી આપનાર જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસિએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીના લખાવી લેનારે ફરજિયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસિએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન લખાવી લેનારે અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

(૧૭) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી:- (Representations And Warranties of the Promoter) :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજૂઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(A) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.

(B) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(C) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(D) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર ફ્લેટ બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(E) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઇ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(F) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

(G) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(H) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને/અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૮) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(A) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરુદ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(B) તેવી સામગ્રીનો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(C) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(D) ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી ફ્લેટના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(E) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(F) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(G) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેક્શન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના ફ્લેટમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(H) સ્થાનિક વેરા પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(I) સદરહુ મીલકત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઇન કરી શકશે નહીં. સદરહુ તમામ લેણું લખી આપનાર અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઇન કે વેચાણ કરી શકશે.

(J) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(K) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(L) લખાવી લેનારે સદરહુ ફ્લેટનો કબજો લખી આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતું સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૧૯) લખી આપનાર સદરહુ સમગ્ર "સહજાનંદ SHALP" ના પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, બીન રાષ્ટ્રીયકૃત કે શીડ્યુલ બેંક માંથી, નાંણાકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ લખાવી લેનાર - એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા લખી આપનારે જે તે ફ્લેટ અંગેનું નો-ડ્યુ સર્ટિફિકેટ આવી બેંક / સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી

મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં થઈ ગયા બાદ લખી આપનાર સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરી શકશે નહીં.

(૨૦) પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મીલકત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મીલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કાવાળા ઉપયોગ કરશે.

(૨૧) સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) ::

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્સરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સીવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજૂતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

(૨૨) સુધારાઓ હક્ક (Right To Amend) ::

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૩) આ કરારની જોગવાઈઓ લખાવી લેનારને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત:- (Provisions of This Agreement Applicable To Allottee /Subsequent Allottees) પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

(૨૪) આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઇડ ઇ-મેઇલ આઇડી. અન્ડરસર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

અક્ષર આઇકોન ઓફીસ- એ/૫૦૧, સહજાનંદ હોમ્સ-૨, મુ. સરગાસણ, તા. જી. ગાંધીનગર aksharicon@gmail.com એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૫) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty And Registration) ::

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

(૨૬) તકરારનો નિકાલ (Dispute Resolution) ::

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation And Development) Act. 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

(૨૭) કાયદાનો અમલ(Governing Law) ::

પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૨૮) સમાંતરતા (Severability) ::

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ 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 તેટલા સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી થશે.

// પરિશિષ્ટ //

(આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૧/૦૦૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૪-૭૮ યાને કે ૧૪૭૮ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ મુજબ રેસીડેન્સીયલ ઝોન (R5) માં સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતાં ૪૦ ટકા લેખે ૫૯૧ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૦૧ ની ૮૮૭ ચો.મી. બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) ની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે "સહજાનંદ SHILP" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં. માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો બીલ્ડઅપ એરિયા ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા.....ચો.મી., વોશ એરિયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા ચો.મી) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલકત.

ખુંટ વર્ણન ::

પૂર્વે ::

પશ્ચિમે ::

ઉત્તરે ::

દક્ષિણે ::

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઇપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / / ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે..... મતુ

અત્રે.....શાખ.

એકતરફવાળા ::

સાક્ષીઓ

લખી આપનાર ::

જમીન માલીક ::

૧.

.....

(અક્ષર આઇકોન ના નામની ભાગીદારી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

નિમેષકુમાર મનુભાઇ પટેલ)

૨.

બીજીતરફવાળા ::

લખાવી લેનાર ::

(એલોટી) ::

.....