<u>ડ્રાફ્ટ કોપી</u>

<u>બાનાખતનો કરાર</u>
<u>(કબજા વગરનો)</u>

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ ૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતીના મોજે વાસણાની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૨ ના ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૪૪ ની ૧૬૬૨ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન પૈકી ખાનગી સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની ૧૩૩૯–૪૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "અંજલી સોસાયટી" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના બ્લોકઃ .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/યુનીટ નંબરઃ ...... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકતનો બાનાખતનો કરાર

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખઃ .... માહે : .... સને ૨૦૨૨ ના દિને.

<u>એકતરફવાલા</u>
<u>લખી આપનાર</u>
<u>સોસાયટી</u>

ધી ન્યુ અંજલી કો–ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટી લીમીટેડ

(કે જે ધી ગુજરાત કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ ૧૯૬૨ મુજબ રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ધ–૫૭૮૯ થી તારીખઃ ૦૪/૧૧/૧૯૭૪ થી નોંધાયેલ સહકારી ગૃહમંડળી છે) તથા તેના વતી અને તરફથી અધિકુત

સેક્રેટરીઃ ભાવાંગ રજનીકાંતભાઈ શાહ

ટ્રેઝરર શ્રી કિશોર રસીકલાલ ભટૃ

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાલા" અગર "સોસાયટી" અને – અગર "એલોટમેન્ટથી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં સદરહું સોસાયટી તથા તેના વખતો વખતના હોદ્દેદારો, સભાસદો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

<u>તથા</u>

<u>બીજીતરફવાલા</u>
<u>લખાવી લેનાર</u>

....

ઉમર ..... વર્ષ

હાલ રહેવાશીઃ ....

જેમનો પાનઃ ....

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “તમો” અગર “બીજીતરફવાલા” અને – અગર “લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું બીજીતરફવાલા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા.

તથા

<u>ત્રીજીતરફવાલા</u>
<u>કબુલાત આપનાર</u>

સંકલ્પ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ

એ નામની કંપની કે જે કંપનીઝ એકટ મુજબ તારીખઃ ૧૧/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ નંબરઃ U45201GJ 2008PTC054733 થી નોંધાયેલ છે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ સંકલ્પ કોર્પોરેટ હાઉસ રોબીન ગોયેન્કા ગ્રુપ, કુકીગ કલ્ચર લેન, રાજપથ કલબની પાછળ, એસ.જી. રોડ, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે તથા તેના વતી અને તરફથી અધિકુત ડાયરેકટર

શ્રી રોબીન આર. ગોયેન્કા

કંપનીનો પાનઃ AAMCS 2406 H

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “ત્રીજીતરફવાલા’ અગર “કબુલાત આપનાર” અને– અગર “ડેવલપર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું ત્રીજીતરફવાલા કંપની તથા તેના વખતો વખતના ડીરેકટરો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદિનો સમાવેશ થાય છે તે ત્રીજીતરફવાલા.

––જત––

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ ૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતીના મોજે વાસણાની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૨ ના ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૪૪ ની ૧૬૬૨ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન પૈકી ખાનગી સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની ૧૩૩૯–૪૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કરારમાં “મજકુર સમગ્ર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે

એકતરફવાલા ધી ન્યુ અંજલી કો–ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટી લીમીટેડના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.

(૨) સદરહું મોજે વાસણાની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૨ ના ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૪૪ ની ૧૬૬૨ સમચોરસમીટરની જમીન અન્વયે અંગે રહેણાંકી હેતું માટે બીનખેતીની પરવાનગી સક્ષમ કચેરી દવારા તેઓના તારીખઃ ૧૯/૦૮/૧૯૬૧ ના રોજ થી આપવામાં આવેલ હતી તથા સદર હકીકતની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૨ માં અનુક્રમ નંબરઃ ૬૭૪ થી કરવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું ધી ન્યુ અંજલી કો–ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટી લીમીટેડએ મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન તેના મુળ માલીક કબજેદારો તે (૧) ગોવિંદભાઈ સોમાભાઈ પટેલ તથા (૨) જગદીશભાઈ રમણલાલ ભરવાડની પાસેથી મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદમાં તારીખઃ ૧૧/૧૧/૧૯૭૪ તથા તારીખઃ ૨૦/૧૧/૧૯૭૪ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરોઃ ૧૪૩૦૩, ૧૪૩૦૪, ૧૪૪૯૫, તથા ૧૪૪૯૬ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ હતી તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે સદરહું સોસાયટીનું નામ રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૦૩/૧૦/૧૯૭૭ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૨૦૮૩, ૨૦૮૪, ૨૦૮૫ તથા ૨૦૮૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ તથા ત્યારબાદ સદરહું સોસાયટીએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ “અંજલી સોસાયટી” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ કુલ ૨૪ (ચોવીસ) ફ્લેટોનું બાંધકામ સનેઃ ૧૯૭૬ ની સાલમાં કરી જે તે સભાસદોને એલોટ કરેલ હતા.

(૪) ત્યારબાદ એકતરફવાલા સોસાયટીના હાલના તમામ સભાસદોના પોત પોતાના ફ્લેટવાળી મીલકતો ઘણા વર્ષો જુની તેમજ જર્જરીત હાલતમાં હોઈ ઉતારી લેવી અત્યંત જરૂરી બનેલ હોઈ તેમજ એફ. એસ. આઈ. ના કાયદામાં ફેરફાર થવાથી સદરહુ યોજનાની મિલકતમાં વધારાનું બાંધકામ થઈ શકે તેમ હોઈ યોજનાની સમગ્ર જમીન ઉપર રી–ડેવલપ કરવાનું સોસાયટીના તારીખઃ ૧૬/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજની અસાધારણ સભામાં પરસ્પર સંમતિથી સર્વાનુમતેના પસાર કરવામાં આવેલ ધોરણસરના ઠરાવમાં સહીઓ કરી નકકી કરેલ તથા તે મુજબ એકતરફવાલા/સોસાયટીએ સમગ્ર બીનખેતીની જમીન તથા તે ઉપરના વધારાના એફ.એસ.આઈના માલીકી હકકો સહીતની મીલકત ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપમેન્ટનો કરાર/દસ્તાવેજ સંકલ્પ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની કંપની/ત્રીજીતરફવાલાની તરફેણમાં તેમાં જણાવેલ શરતો, વિગતો તેમજ જવાબદારીને આધીન મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદ ૪

(પાલડી) માં તારીખઃ ૨૬/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ૪૪૫૯ થી નોંધણી કરી આપવામાં આવેલ એ હકીકતે આ કરારના ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપરએ સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીન નવેસરથી રી–ડેવલપ કરી જુના હયાત ૨૪ (ચોવીસ) ફ્લેટના માલીકોને નવેસરથી તેઓના ભાગ–હીસ્સાના ફ્લેટના બાંધકામની સોંપણી કર્યા બાદ વધારાના નવા બંધાયેલ ૧૨ (બાર) ફ્લેટનાં બાંધકામ તથા તે ફ્લેટોના વગર વહેચાયેલ જમીનના માલીકી હકકો સહીતની મીલકતના હકકો પ્રાપ્ત થયેલ તથા તે તમામ હકકો મુજબ આ કરારમાં જરૂરી પક્ષકાર તરીકે સામેલ થયેલ છે.

(૫) મજકુર સમગ્ર બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકી ફ્લેટની યોજનાના બાંધકામ અંગેના પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દવારા તેઓના તારીખઃ ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજના કેઈસ નંબરઃ BHNTI/WZ/111217/CGDCR/ A0238/R0/M1 તથા રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ 00852/120318/A0772/R0/M1 થી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ મજકુર યોજનાના રીવાઇઝડ બાંધકામ અન્વયે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દવારા તેઓના તારીખઃ ૧૩/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજના કેઈસ નંબરઃ BLNTS/WZ/120318/CGDCR/ A0772/R1/M1 તથા રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ 01783/120318/A0772/R1/M1 થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે તથા સદરહું નવા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર બ્લોકઃ એ+બી મુજબ સમગ્ર યોજનામાં એક (૧) બેઝમેન્ટ જે પાર્કીગ માટે તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ૩ ફ્લેટ+ પાર્કીગ તથા તે ઉપર ૬ (છ) માળ માં દરેક ફ્લોર ઉપર ૮ (આઠ) ફ્લેટ મળી કુલ ૫૧ (એકાવન) ફ્લેટોના બાંધકામ તથા સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટરૂમનું બાધકામ અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે તથા ડેવલપરે મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન ઉપર “અંજલી સોસયટી” ના નામથી યોજનાના બાંધકામની કાર્યવાહી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ બાબતેના તમામ નિતિ નિયમો મુજબ બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તે મુજબ કરવાની ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપેલ છે.

(૫) મજકુર યોજનાની સમગ્ર મીલકત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ દવારા તારીખઃ ૦૩/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ રજી. નંબરઃ PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/RAA09285/031121 થી નોંધણી કરવામાં આવેલ તથા ત્યારબાદ રીવાઈઝડ એક્ષટેન્શન પરમીશન પણ તારીખઃ

.... ના રોજ રજી. નંબરઃ .... થી આપવામાં આવેલ છે. (જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી સામેલ કરેલ છે.)

(૬) વધુમાં લખાવી લેનારના જણાવ્યાથી એકતરફવાલા તથા ત્રીજીતરફવાલાએ જે દસ્તાવેજથી મજકુર સઘળી યોજનાની જમીન પ્રાપ્ત કરેલ છે તે દસ્તાવેજ તથા ડેવલપમેન્ટના દસ્તાવેજ તથા મજકુર મિલકતના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર દવારા તૈયાર કરી મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ લેઆઉટ પ્લાન, બાંધકામના પ્લાનો, તે અનુંસંધાનેની તમામ પરમિશન, એડવોકેટશ્રી દવારા આપવામાં ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, વેચાણ આપનારના નામ દર્શાવતા રેવન્યું રેકર્ડ ના નમુના નંબરઃ ૭/૧૨ હકક પત્રક નોંધ નંબરઃ ૬ ની તમામ નકલો, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, બ્રોશર તથા મજકુર વેચાણ થતી મિલકતના કારપેટ એરીયા, બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ તથા કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીગ્સ, ફીક્ષ્ચર્સ ઈત્યાદી કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી “સદરહું એકટ” સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા તેમાં જણાવેલ તમામ નિતિ નિયમો મુજબ તમામ વિગતો લખાવી લેનારે તપાસી લીધેલ છે તથા અંગેની તેઓના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેક મારફતે તેવી તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે જેની વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે તથા હવે પછી તેઓ દવારા ભવિષ્યમાં સદર બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેતી નથી.

(૭) ત્યારબાદ ઉપરોકત હકીકતે વેચાણ લેનારે ત્રીજીતરફવાલા પાસેથી એકતરફવાલાની માલીકીની બીનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ **“અંજલી સોસાયટી”** યોજનાના બ્લોકઃ ....ના **........... માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબરઃ ....** ની **............ ચોરસમીટર** (રેરા કારપેટ એરીયા/જેમાં ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશનો એરીયા તથા અંદરની દિવાલ તથા એકસકલુસીવ બાલ્કની, વોશ એરીયા મળી કુલ ...... ચોરસમીટરનો સમાવેશ થયેલ છે પરતું બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન ટેરેસ, વીગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના **વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... સમચોરસમીટર**ની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની તથા મજકુર મીલકત માં આવેલ ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેકશન વીગેરે સહિત ની મિલકત વેચાણ લેવાની ઈચ્છા દર્શાવતા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દ્વારા વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતની કુલ **કિંમત રૂપિયાઃ ..../– (અંકે રૂપિયા**

.... પુરા) (જે કિંમતમાં લીફ્ટ, પેસેજ, ટોઈલેટ એરીયા, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વીગેરેનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે) માં આ કરાર માં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે તથા એકતરફવાલા/સોસાયટીએ મજકુર મીલકત એલોટમેન્ટથી આપવાનું નકકી કરેલ છે તથા મજકુર મીલકત ના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાઓને તારીખઃ .... ના રોજના રજી. નંબરઃ .... થી કરવામાં આવેલ કરાર મુજબ ત્રીજીતરફવાલાને ચુકવવાની શરતે બુંકીગ/વેચાણથી લેવાનું કબુલ કરેલ છે જેમાં એકતરફવાલા સંમતી/કબુલાત જાહેર કરે છે તથા તે તમામ હકીકતે તમામ પક્ષકારો દ્રારા આ બાનાખતનો કરાર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેના વેચાણની શરતો નીચે મુજબ જણાવેલ છે.

<u>એકતરફવાલા, તથા બીજીતરફવાલાની વચ્ચે નીચેની</u>
<u>શરતોને આધીન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે.</u>

(૧) બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર તરફથી મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી નીચે જણાવેલ વીગત મુજબની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૧૦ % મુજબની થતી બુકિંગની રકમ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને આપવામાં આવેલ છે જે રકમ મળ્યાની પહોચ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર આપે છે તથા સદર બાનાની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજરે આપવાની આથી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર કબુલાત આપે છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	બેંકનું નામં	ચેક નંબર	તારીખ
૧				
૨				
કુલ				

(૨) આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પઝેશન આપવાની મુદત આજરોજથી તારીખઃ ૩૦/૦૬/૨૦૨૩ કે તે પહેલા આપવાનું નકકી કરવામાં આવે છે પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમો અન્વયે અગર તો કુદરતી આફતોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નિકાલ થતા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય તમામ પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે પરતું સામાન્ય સંજોગોમાં જો ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર સમય મર્યાદામાં કે આવો કબ્જો વેચાણ લેનારને સોંપી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ લેનાર ઈચ્છે તો

વેચાણ લેનારે તે દિવસ સુધીમાં ચુકવેલ તમામ રકમ વાર્ષીક ૯ % ના થતા વ્યાજ સહીત ની રકમ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરે વેચાણ લેનારને પરત આપવાની રહેશે.

(૩) પક્ષકારો વચ્ચેની થયેલ વધુ સમજુતી મુજબ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતની બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિચે જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત ગણાશે પરંતુ વેચાણ લેનાર દવારા આવી રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થયેથી અથવા ચુક કરવામાં આવશે તો બાકીના અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વીલંબના સમય પ્રમાણે વેચાણ આપનાર વધુ સમય આપવાનું નકકી કરેતો વાર્ષીક ૯ % ના વ્યાજ સાથે લખાવી લેનારે બાકીની રકમ આપવાની રહેશે આ અંગેનો આખરી નિર્ણય ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરનો રહેશે તેમ છતા વેચાણ લેનાર દવારા ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર તમો વેચાણ લેનારને તમો એ આપેલ સરનામાં ઉપર (અથવા તો સરનામાં ફેરફારની જાણ કરેલ હશે તો) નોટીસ આપ્યા બાદ આ કરાર રદબાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરએ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં યોજના પુર્ણ કરવામાં અસમર્થ હોવાનું જાહેર કરે તો વેચાણ લેનારથી લીધેલ તમામ રકમ પરત કરવાની બાહેંધરી આપે છે પરતું ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર યોજના પુર્ણ કરી વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવનાર હોય તો વધારાના સમયના દિવસો માટે વાર્ષીક ૯ % ના થતા વ્યાજની રકમ પરત આપવાની રહેશે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	હપ્તાની રકમ
૧	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૩૦ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ આ કરાર વખતે ચુકવવાની રહેશે
૨	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૪૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૩	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૭૦ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના સ્લેબ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૪	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૭૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ, બારી દરવાજા ફીટીગ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૫	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૮૦ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના

		સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લીફટની દીવાલો લોબી વીગેરેના ફીનીશીગ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૬	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૮૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના બ્હારના પ્લાસટર, પાઈપ ફીટીગ્સ ટેરેસના વોટર પ્રુફીગ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૭	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિમતના ૯૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ લીફટ, વોટર પમ્પ, કોમન એરીયાના તમામ ફીનીશીગ, એમેનેટીઝ ના ફીટીગ્સ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૮	રૂા. ..../–	બાકી રહેલ તમામ રકમ મીલકતના પઝેશન આપતા સમયે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, વકીલફી, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા કરવેરા સહીત ચુકવવાની રહેશે

(૪) બીજીતરફવાલા આથી ખાત્રી આપે છે કે મજકુર મીલકત અંગેના ટોરેન્ટ/ઔડા/લીગલ ચાર્જીસના રૂપિયા ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તથા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસના રૂપિયા ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તથા સર્વીસ ટેક્ષ તથા વેટની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજકુર મીલકતની કિંમત ઉપરાંતના બીજીતરફવાલાએ ચુકવવાના રહેશે વધુમાં બીજીતરફવાલા ખાત્રી આપે છે કે ઉપર જણાવેલ તમામ વેચાણ અવેજની હપ્તાની રકમના ચેક/ડી.ડી પરત થશે તો પ્રત્યેક ચેક/ડી.ડી દીઠ રૂપિયા ૫૦૦/– વધારાના અલગથી ચુકવવા હકકદાર રહેશે.

(૫) મજકુર મિલકત અંગેના રેવન્યું ટેક્ષ, વેરા, સેસ, વેચાણ દસ્તાવેજ સુધીના ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરએ ભોગવવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાના છે.

(૬) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ આજરોજ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ અનુંસંધાને જો ભવીષ્યમાં કોઈપણ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે સરકારી કે અર્ધસરકારી ખર્ચમાં વધારો થશે તો તેવી વ્યાજબી માંગણી થયેથી વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે

(૭) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર મીલકતનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ વેચાણ આપનાર આ કરારમાં લખવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થતો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને આખરી કાર્પેટ એરીયાની પુષ્ટિ આપશે પરતું

કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % થી વધુ હોવો જોઈશે નહી તથા વેચાણ આપનાર દવારા પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે તથા કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં તેઓએ વેચાણ આપનારને જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૪૫ દીવસમાં વાર્ષિક ૯ % ના વ્યાજ સહીતની થતી રકમ પરત ચુકવવાની રહેશે વધુમાં વેચાણ આપનાર દવારા આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થતો હોય તો વેચાણ આપાનરને ચુકવણીના આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે તથા આવી તમામ રકમ આ કરારમાં જણાવેલ નાણાકીય ગોઠવણો મુજબ થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૮) મજકુર મિલકતમાં અમો એકતરફવાલા/સોસાયટી તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હીત, હીસ્સો દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મિલકત અંગેના સદર વેચાણ અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ ગીરો, કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વીગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈહુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. કે મજકુર મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલ નથી કે હાલમાં જારી નથી કે મજકુર મિલકત એકતરફવાલા/સોસાયટી કે ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપરએ કોઈપણ જગ્યાએ મૉગેજમાં કે લીયનમાં મુકેલ નથી કે મજકુર મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દ્રારા સરકારી તેમજ તમામ અર્ધ સરકારી પરવાનગી, નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની તેમજ ચોકકસ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપવાની પણ ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે.

(૯) એકતરફવાલા/સોસાયટી કે ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરએ આ બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપેલ નથી અને તેવો

ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને બિનતકરારી કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને મળેથી તથા ચાલુ સોસાયટીના હાલના તથા અગાઉના તેમજ વખતો વખતના થયેલ કે થનાર તમામ ઠરાવો, નિયમો, ધારા ધોરણો તેમજ બાયલોઝને આધીન તેમજ તે મુજબ વર્તવાની તેમજ તેનો અમલ કરવાની શરતેજ સોંપવાનો રહેશે તથા તે સમયે એસોસીયેશન વેચાણ લેનારના નામે શેર સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૯.૧) ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા મજકુર યોજનાની સક્ષમ કચેરી મારફતે બી.યુ પરમીશન મેળવ્યાના દીવસે આ કરાર મુજબ વેચાણ લેનાર દવારા તમામ અવેજની રકમ ચુકવણી કરેલ હશે તો તે સમયે ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા વેચાણ લેનારને તેઓએ ખરીદ કરેલ મજકુર મીલકતનો કબજો મેળવી લેવા લેખીતમાં જાણ કરવામાં આવશે તથા સદર જાણ થયાના ૩ (ત્રણ) માસની અંદર કબ્જો સોંપવામાં આવશે તેમજ લખાવી લેનારે આવો કબ્જો સંભાળી લેવાનો રહેશે. ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર વધુમાં વેચાણ લેનારને ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે તેઓ દ્રારા બી.યુ પરમીશન અનુંસધાને કોઈપણ જાતની કાયદાકીય જોગવાઈ મુજબ પરવાનગી કે અન્ય બાબતો પુર્ણ કરવાની બાકી રહેલ હશે તેવા સંજોગોમાં આવી બી.યુ પરમીશન મળ્યાના દિન ૭ (સાતમાં) મજકુર મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોંપી આપવાની ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે

(૯.૨) ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા મજકુર મીલકતનું બાંધકામ નકકી થયા મુજબ પુર્ણ થઈ ગયેલ હોય કબજો મેળવી લેવા બાબતેની આપવામાં આવેલ નોટીસ મળ્યેથી વેચાણ લેનારે દિવસ ૧૫ (પંદર) માં તેઓની મીલકતનો કબજો મેળવી લેવારનો રહેશે.

(૯.૩) વેચાણ લેનાર દવારા ઉપર જણાવેલ પેરા (૯.૧) મુજબ નોટીસ મળ્યેથી વેચાણ લેનારે આવા કબ્જા બાબતે જે કોઈ કરાર, લખાણ કબુલાત કે દસ્તાવેજો તૈયાર કરવામાં આવેલ હોય તે કરી આપવાના રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર નિયત સમય મર્યાદામાં જો આવો કબ્જો સ્વીકારશે નહી તો તે સમયથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેચાણ, ટેક્ષ, મહેસુલ વીગેરે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૯.૪) ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી જાહેર કરે છે કે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપાઈ ગયા બાદની તારીખથી પાંચ (૫) વર્ષની અંદર મજકુર મીલકત કે બીલ્ડીગના બાંધકામની સ્ટ્રકચરલ ખામી

જણાશે તો શકય હશે તે રીતે તેઓના ખર્ચે દુર કરી આપવાની ખાત્રી આપે છે તેમ છતા આવી ખામી દુર કરી ન શકાય તેવા સંજોગો હોય તો વેચાણ લેનાર આવી બાબતોને દુર કરવાના થતા ખર્ચ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર પાસેથી વસુલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે પરતું યોજનાના સભ્ય કે કબજેદારના યુનિટનાં ઉપયોગ દરમીયાન તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં સ્થાનિક સત્તાધિકારી દવારા આપવામાં આવેલ/આવનાર પરમીશન, બી. યુ. પરમીશન અંગેના નીતિ–નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ જો નુકશાન થાય તો ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર કે એકતરફવાલા/સોસાયટી જવાબદાર રહેશે નહિ અને આવા ઉલ્લંઘન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે. એટલેકે તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં જે કોઈ ફેરફાર થાય તે ચુસ્તપણે યોજનાના નિતિ–નિયમોને આધિન જ કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતના બાંધકામ જાળવી રાખવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે એટલેકે આવા નિતિ–નિયમોનાં ઉલ્લંઘન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૯.૫) જો ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વ્યાજબી કારણ વગર મજકુર મીલકતનું પઝેશન આપી ન શકે કે યોજના પુર્ણ કરી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ લેનારે ચુકવેલ તમામ રકમ તથા તે ઉપર ૯ % પ્રમાણે થતુ વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૧૦) સદરહું યોજનાના તમામ મીલકત હોલ્ડરોએ તેઓની મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકીય હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે એટલેકે મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના વાણીજય કે ધંધાકીય હેતું માટે કોઈપણ સંજોગોમાં મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો કે કરાવવાનો નથી કે કરવા હકકદાર રહેતા નથી જે હકીકત કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા હોવા બાબતની આથી ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે.

(૧૧) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે એકતરફવાલા સોસાયટી થકી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરે વેચાણ આપેલ મીલકત સીવાયના અન્ય યોજનાના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે નુકશાન થાય તેવી હાનિકારક પ્રવૃતિઓ કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ ઉભું થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાના નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધની ચીજ વસ્તુઓ, સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધીત સ્ફોટક પદાર્થો કે ગંધ મારે તેવા અગર તો તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો રાખવા, રખાવવાના નથી કે મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં અસામાજીક પ્રવૃતિઓ

કરવાની કરાવવાની નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતા તેમ કરવામાં જો વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની અંગત રહેશે.

(૧૨) સદરહું "અંજલી સોસાયટી" નામની યોજનાના રોડ–રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ–પાણીની પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન, તથા વગર વહેચાયેલ જમીનની માલીકી વિગેરેની અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકશે નહી વધુમાં સદર સ્કીમના કોમન વપરાશ જેવા કે પાર્કિંગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્ક, ઓવર હેડ ટેન્ક, કોમન સેનેટરી વિગેરે વાપરવાનો લખાવી લેનારને સહીયારો હકક રહેશે એ રીતે વેચાણ લેનારે અન્ય તમામ સભ્યો સાથે હળીમળીને મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનો યોજનાના ધારા ધોરણ મુજબનો ફકત વપરાશ ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભ્યો સાથે હળી મળીને કરવાનો છે અને રહેશે. તેવી તમામ પ્રકારની ખાત્રી વેચાણ લેનાર આથી એકતરફવાલા/સોસાયટી તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને આપે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે સદરહું એકતરફવાલા/સોસાયટીમાં સભાસદ થવું ફરજીયાત રહેશે તથા સદર કોમન સેવાઓના ચાર્જ તથા જાળવણીના મેઈન્ટેનન્સ માટે અને સદરહું એસોસીયેશન ધ્વારા તેના મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીગ ખર્ચ આવે તે પૈકી વેચાણ લેનારના યુનીટની વરાડે આવતી રકમ તમોએ ફરજીયાતપણે ચુકવવાની રહેશે તથા તે માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી અથવા માસીક ખર્ચની રકમ તમોએ ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનું રહેશે તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી એટલેકે સદરહું સોસાયટી ધ્વારા વખતો વખત જે જે નિયમો ધડાવામાં આવે કે ઠરાવો કે નિર્ણયો લેવામાં આવે તેવા તમામ નિયમો તથા નિર્ણયો વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે.

(૧૩) ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર તથા એકતરફવાલા/સોસાયટી આથી વેચાણ લેનારને વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર વેચાણ થતી મીલકતના આજરોજ કરવામાં આવેલ કરાર બાદ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર કે સોસાયટી મજકુર મીલકત અન્ય કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્યા કે શખ્સ કે કોઈપણ રીતે એલોટમેન્ટથી વેચાણ, ગીરો બક્ષીસ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરી/કરાવી શકવા તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપવા હકકદાર

રહેતી નથી કે કરશે નહી તેમ છતા આજરોજ બાદ આવા તમામ ગીરો બોજો કે લખાણો કરી આપવામાં આવેલ હશે તો તે તમામ આ કરારથી રદબાતલ જાહેર થયેલ ગણાશે અથવા તો પ્રર્વતમાન કોઈપણ નિતિ નિયમો કે કાયદા કાનુન અનુસાર તેવા કૃત્યો લાગુ પાડી શકાશે નહી એટલેકે વેચાણ લેનારના મજકુર મીલકતના હકકોને બંધનકર્તા રહેશે નહી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર તેઓના કબજા ભોગવટાની મિલકતના ભવીષ્યના વપરાશ દરમીયાન કરવામાં આવતા કેમીકલ મટીરીયલ કે રફ ઉપયોગના કારણે કોઈપણ બાથરૂમ કે પાઈપલાઈન કે લીકેજની સમસ્યા ઉભી થાય તો જે તે વેચાણ લેનારે તેમની મીલકતમાં પોતાના ખર્ચે સમારકામ કરાવી અન્ય મિલકતના માલીકોને કે કોમન લાઈનને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે કરી/કરાવી લેવાની રહેશે વધુમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફટ પણ ઉચ્ચ ગુણવતાવાળી તેમજ વપરાશના જરૂરી તમામ લાયસન્સ (મંજુરી) વીગેરે ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર મેળવી લીધેલ છે જેથી ભવીષ્યમાં મેળવવાની થતી વધારાની પરવાનગી (રીન્યુઅલ) તમામ વેચાણ લેનારાઓએ સાથે મળી મેળવી લેવાની અંગત જવાબદારી રહેશે ભવીષ્યમાં વેચાણ લેનાર આવી કોઈપણ બાબતે અસહકાર આપે તો સોસાયટી ના ધારા ધોરણ મુજબ દંડની રકમ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) સદરહું “અંજલી સોસાયટી” સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીગની વ્યવસ્થા અમો વેચાણ લેનારે સમજેલ છે અને તેના નિતિ નિયમો અમોને બંધનકર્તા છે. વધુમાં સદરહું મીલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને ભાડે આપવાનો થાય તો તેવા સજોગોમાં સોસાયટીની પુર્વ લેખીત પરવાનગી વગર આપી શકાશે નહી તેમજ સબંધીત પોલીસ સ્ટેશન/પોલીસ કમીશ્નરશ્રીને તેની લેખીત જાણ વેચાણ લેનારે જાતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે ફકત રહેઠાણ માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની અનૈતિક કે કાયદાકીય પ્રતિબંધ હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતમાં સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ નહી કરવાની કે ધંધાના માટે ઉપયોગ ન કરવાની આથી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીયે છીએ.

(૧૬) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે, વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગે આગ, ભૂકંપ, પુર, વાવાઝોડુ, કુદરતી કે કૃત્રીમ આફતો વિગેરે સામે રક્ષણ મેળવવા મજકુર મિલકતનો પુરતી રકમનો વીમો પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ઉતારાવાનો રહેશે

(૧૭) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે કે સદરહું યોજનાના બાહયદર્શન/એલીવેશન તેમજ મીલકતનાં એરકન્ડીશન માટે નકકી કરેલ જગ્યા સીવાય મુકી શકાશે નહી વધુમાં મજકુર મીલકતમાં સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કામ કરી કરાવી શકશે નહી કે વેચાણ લેનાર દવારા તેમના પડોશી સભ્યોની સાથે સહિયારી હોય તે પ્રમાણેની દીવાલો, છતો, કે ભોંયતળીયામાં કોઈ કામ કરવા–કરાવવા માટે હકકદાર નથી વધુમાં વેચાણ લેનાર દવારા પોતાની મીલકતના અંદરના ભાગમાં ઉપરોકત હકીકત સીવાય સુધારા વધારા કરવાના સંજોગોમાં સદરહું સોસાયટી ની લેખીત પુર્વ પરવાનગી સિવાય કરી/કરાવી શકાશે નહી તેમ છતા તમો વેચાણ લેનારના આવા કૃત્યોને કારણે યોજનાના અન્ય મિલકતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ, જાનહાની થાય અગર તો મીલકતની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે જેની આથી વેચાણ લેનાર ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે.

(૧૮) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકતના બહારના ભાગમાં તથા સદર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવના કોઈપણ ભાગમાં કે સદર મીલકતમાં કોઈપણ જાતના વધારાના બારી બારણા મુકી કે કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ, કરવા કરાવવા હકકદાર નથી તથા કોઈપણ મિલકત કે સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો બાહ્ય ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી જેની આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે.

(૧૯) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મિલકત કે સમગ્ર યોજનાની તમામ જગ્યાઓમાં કોઈપણ જાતનો ઉપદ્રવ કે અંતરાય ઉભો થાય તેવું કૃત્ય કરી/કરાવી શકશે નહિ કે ગ્રાઉન્ડ, કે કોમન જગ્યામાં વીગેરે જગ્યાઓમાં કોઈ પણ પ્રકારનો કુડો–કચરો ફેંકશે નહિ કે વાંધાજનક ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૨૦) ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા વેચાણ આપેલ મજકુર મિલકત સીવાય અન્ય કોઈપણ મિલકતો ઉપર વેચાણ લેનારનો હકક, દાવો રાઈટ ટાઈટલ કે કલેઈમ રહેશે નહી તેમજ મજકુર યોજનાની અન્ય મિલકતો તેમની મરજી મુજબ અન્ય ખરીદનાર/ ખરીદનારાઓ સાથે તેઓને ઠીક અને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો અને તેવા હકકો અને જવાબદારીઓ તથા કિંમતે આવા કરારો/વેચાણ દસ્તાવેજો કરી શકશે જે હકકો – જવાબદારીઓ/શરતો વિગેરે તમો વેચાણ લેનાર સાથે કરવામાં આવેલ છે તે કરતાં અલગ ફેરફારવાળા હોઈ શકે છે તથા તેવી તમામ

બાબતો માટે તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ વાંધો તકરાર નથી કે ભવીષ્યમાં કે કરવા હકકદાર નથી કે કરવાના નથી.

(૨૧) સદર સ્કીમનું નામ "અંજલી સોસાયટી" નકકી કરેલ છે અને તે લખાવી લેનાર કોઈ સંજોગોમાં સદર સ્કીમનું નામ બદલી શકશે નહી

(૨૨) તમામ પક્ષકારો પરસ્પરની સમજુતીથી સદર કરારની શરતોમાં લેખીત ફેરફાર કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૨૩) સદરહું મીલકત અંગેના બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ/જીએસટી, સેલ્સ ટેક્ષ, એજયુકેશન સેસ, મીલકત વેરો, ઈલેકટ્રીક બીલ, ગેસ લાઈન, વોટર મીટર ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ, ટોરેન્ટ પાવર ખર્ચ, ઔડા ચાર્જ, નર્મદા પાણી કનેકશન ખર્ચ, તથા સરકારી, અર્ધસરકારી, ગ્રામ પંચાયત, વીગેરેની જે કાંઈ ટેક્ષ, વેરા, કે રકમ ભરવાની થાય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ અવેજ સીવાયની અલગથી ચુકવવાની રહેશે. વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી જાહેર કરે છે કે સદર વેચાણ લેવાના હકકો તેઓ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે એકતરફવાલા/ સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી વગર ટ્રાન્સફર, એસાઈન કે અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપવા હકકદાર રહેતા નથી કે એકતરફવાલા/વેચાણ આપનારની પુર્વ મજુરી વગર ભાડે કે ગીરો કરી શકવા હકકદાર રહેતા નથી.

(૨૪) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર દવારા નકકી કર્યા મુજબ આપવામાં આવનાર તમામ બાંધકામ બાદ જો વેચાણ લેનાર જો વધારાનું કોઈપણ કામકાજ કરવા ઈચ્છેતો તેવા વધારાના કામકાજની થતી તમામ રકમ અલગથી એડવાન્સ ચુકવવાની રહેશે તથા ઉપર જણાવેલ તમામ હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનાર દવારા પુર્ણ કરવામાં આવે તેના દીન–૭ માં ચુકવવાની રહેશે વધુમાં મકાનની કુલ કિંમતના ૩૦ % રકમ ચુકવ્યેથી જ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર લોન લેવા બાબતેના કાગળો પુરા પાડવા હકકદાર રહેશે તથા આવી લોનની રકમ ઉપર જણાવેલ હપ્તાથી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને ચુકવવાની બાહેંધરી વેચાણ લેનારે તેની બેંકને આપવાની જવાબદારી રહેશે તથા આવી બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વીલંબ થાય તો તેના માટે ફકત વેચાણ લેનાર જ જવાબદાર રહેશે વધુમાં વેચાણ લેનાર સદર કરાર રદ કરવા માંગે તો ચુકવેલ રકમના ૧૦ % અથવા તો એક લાખ જે વધુ હોય તે વસુલ કરવા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર હકકદાર રહેશે તથા સદર

તમામ બાબતે વેચાણ લેનાર દવારા કસુર થયેથી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર આ કરાર રદ બાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૨૫) મજકુર સમગ્ર યોજના અંગે ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા આ કરારમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો સોંપવામાં આવશે પરંતુ કોઈપણ અસાધારણ સંજોગો જેવાકે ભુકંપ, પુર, હડતાલ, લોકડાઉન કે અન્ય કુદરતિ અ–કુદરતી આફતોને લીધે અથવાતો બીલ્ડીગ બાબતો જેવીકે લેબર, મટીરીયલ વીગેરે અસરકર્તા કારણોને લીધે મજકુર યોજનામાં કોઈપણ સંજોગોમાં વીલંબ થાયતો તો આ કરારની મુદત આપોઆપ વધારેલી ગણાશે જેની આથી અમો બીજીતરફવાલા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીયે છીએ વધુમાં વેચાણ લેનાર આવા વધારાના સમય માટે સહકાર આપવાનો રહેશે

(૨૬) વધુમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના આજની તારીખ પ્રમાણે સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૨૪૧૧–૦૬ ચો.મી છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાના આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેનિટવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફએસઆઈ લાભ મેળવીને કુલ ૨૪૧૧–૦૬ ચો.મીની ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૩૬૬–૬૦ ચો.મીટરની ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૨૭) વધુમાં સદર એફ.એસ.આઈ તથા ટેરેસ રાઈટસ તથા કોમન એરીયા સહીતની તમામ બાબતો ફકત મજકુર યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવતા તથા કબજો સોંપતા સુધી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરની માલીકીની હોવાનું ગણાશે તે બાદ એફ.એસ.આઈ ટી.ડી.આર દવારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની બાકી રહેલ ૧૨૫૦–૩૦ ચો.મીની એફ.એસ.આઈ પણ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર અન્ય કોઈપણ યોજનામાં વાપરી શકશે નહી અને આવી વધારાની “અંજલી સોસાયટી” યોજનાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ તથા ટેરેસ રાઈટસ તથા કોમન

એરીયાની સંપુર્ણ માલીકી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરની રહેશે નહી પરંતું આવા તમામ હકકો સદરહું સોસાયટીની રહેશે તેવી સ્પસ્ટ સમજણ અમો ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તથા તેની માહીતી બાદ તમો વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૮) સદરહું કરાર અન્વયે જો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ જાતના મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો પ્રથમ સમાધાનીક રીતે તેવી બાબતોનો નિકાલ કરવાનો રહેશે તેમ છતા આવી બાબતનો નિકાલ ન થઈ શકે તેવા સંજોગો હોય તો સદર બાબતે ગાંધીનગર ઓથોરીટી મારફતે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ મુજબ નિકાલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૨૯) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર કરારની લખવામાં આવેલ કોઈપણ શરતો, વીગતો જે જવાબદારીઓ કાયદાકીય રીતે રદ બાતલ જાહેર થાય કે તેનો અમલ કરી/કરાવી શકાય તેવા સંજોગો રહેલ ન હોય તો તેવી શરતો વીગતો તેમજ જવાબદારીઓ રદ બાતલ ગણવાની રહેશે અથવા તો શકય હોય ત્યા સુંધી પ્રર્વતમાન કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન તે મુજબ તેમાં ફેરફાર યાને સુધારો કરી માન્ય ગણવાનો રહેશે તથા તેવા સંજોગોમાં સદરહું કરારની બાકી રહેલ અનય તમામ શરતો વીગતો તેમજ જવાબદારી ચાલુ રહેશે એટલેકે કાયમ ગણવાની રહેશે.

(૩૦) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે વખતો વખતની પર્વતમાન સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ વગેરે તમામ તથા અન્ય યોજનાને લગત તમામ ખર્ચા તથા એસોસીયેશન કે અન્ય રેકર્ડના થતા તમામ ખર્ચ વીગેરે વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ	:	અમદાવાદ
સબ–ડીસ્ટ્રીકટ	:	અમદાવાદ ૪ (પાલડી)
તાલુકા	:	સાબરમતી

સીમ/મોજે	:	વાસણા
ટી. પી. સ્કીમ નંબર	:	૨૨
ફાઈનલ પ્લોટ નંબર	:	૩૪૪ પૈકી (જુના સર્વે નંબરઃ ૪૦૭ પૈકી)
સબ–પ્લોટ નંબર	:	૨ ની કુલ ૧૩૩૯–૪૮ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન
બ્લોક નંબર	:	....
ફલેટ નંબર	:	............, ... માળ
ક્ષેત્રફળ	:	.... ચોરસમીટર (રેરા કાર્પેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચોરસમીટર તથા વગર વહેચાયેલ જમીનમાંનો .... ચોરસમીટરના હીસ્સા વાળી મીલકત
સોસાયટીનું નામ	:	ધી ન્યુ અંજલી કો–ઓ. હા. સો. લી.
યોજનાનું નામ	:	"અંજલી સોસાયટી"
બાંધકામ વર્ષ	:	૨૦૨૧

સદર મીલકતના ખૂંટચારની વિગત

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્થળઃ અમદાવાદ. તારીખઃ ....–.........–૨૦૨૨

અત્રે—————————————— મતુ અત્રે—————————————— શાખ

————————————— —————————————

ધી ન્યુ અંજલી કો.ઓ.હા.સો.લી.
વતી અને તરફથી અધિકૃત
સેક્રેટરીઃ ભાવાંગ રજનીકાંતભાઈ શાહ
(લખી આપનાર/સોસાયટી)

————————————— —————————————

ધી ન્યુ અંજલી કો.ઓ.હા.સો.લી.
વતી અને તરફથી અધિકૃત
ટ્રેઝરર શ્રી કિશોર રસીકલાલ ભટ્ટ
(લખી આપનાર/સોસાયટી)

—————————————

સંકલ્પ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ
વતી અધિકૃત ડાયરેકટર
શ્રી રોબીન આર. ગોયેન્કા

(ડેવલપર/કબુલાત આપનાર)

<u>નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું ફોટાનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર/સોસાયટી</u>

____

ધી ન્યુ અંજલી કો.ઓ.હા.સો.લી.
વતી અને તરફથી અધિકુત
સેક્રેટરીઃ ભાવાંગ રજનીકાંતભાઈ શાહ

____

ધી ન્યુ અંજલી કો.ઓ.હા.સો.લી.
વતી અને તરફથી અધિકુત
ટ્રેઝરર શ્રી કિશોર રસીકલાલ ભટ્ટ

<u>લખાવી લેનાર</u>

____

<u>ડેવલપર/કબુલાત આપનાર</u>

____

સંકલ્પ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ
વતી અધિકુત ડાયરેકટર
શ્રી રોબીન આર. ગોયેન્કા