// કબજા સિવાયનું બાનાખત //

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ખોરજ ગામની સીમના (એ) સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૮/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૫૮૧ ચો.મી. તથા (બી) સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૯/૨/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૦૩ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીનને ટી.પી. સ્કીમના અભિપ્રાય મુજબ આપેલ નવા એકત્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨+૨૪ ની કુલ ૩૮૮૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન સાકાર બિઝનેશ ગ્રુપ (**SAKAR BUSINESS GROUP**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"SAKAR PARADISE"** એ નામની યોજનાના બ્લોક–....... માં આવેલ ફલેટ નંબર : .... (...... માળ) વાળી મીલકતના વેચાણનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર....,

---

<u>એકતરફવાળા ::</u> <u>લખી આપનાર ::</u>	સાકાર બિઝનેશ ગ્રુપ (**SAKAR BUSINESS GROUP**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ નામની ભાગીદારી પેઢી **PAN NO. AFCFS 6502 G** ઓફીસ : ડી–૯૧૯, સ્વાતી ક્રીમસન એન્ડ કલોવર, શિલજ રીંગ રોડ સર્કલ પાસે,

થલતેજ, અમદાવાદ ના સરનામે આવેલી છે.

(" જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા વખતો–વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બીજીતરફવાળા ::</u> નામ :
<u>લખાવી લેનાર ::</u> PAN NO.
ઉ.વ.આ.
રહેવાસી :

("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો–તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો–તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

આથી, અમો લખી આપનારા તે તમો લખાવી લેનારને આ રજી. બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે...,

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ખોરજ ગામની સીમના (એ) સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૮/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૫૮૧ ચો.મી. તથા (બી) સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૯/૨/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૦૩ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીનને

ટી.પી. સ્કીમના અભિપ્રાય મુજબ આપેલ નવા એકત્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨+૨૪ ની કુલ ૩૮૮૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) સદરહુ સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ મુકેશભાઈ કેશવલાલ પટેલએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ તારીખ : ૦૧/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ મે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગર સમક્ષ ઓનલાઈન અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તારીખ : ૩૦/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ નંબર : ક્રમાંક. ૭૪૪/૦૬/૦૩/૦૫૬/૨૦૨૨ થી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. જમીનને મલ્ટીપર્પઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૦૩૯ તા.૩૦/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૧૨/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ મુકેશભાઈ કેશવલાલ પટેલએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ તારીખ : ૦૭/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ મે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગર સમક્ષ ઓનલાઈન અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તારીખ : ૦૭/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ નંબર : ક્રમાંક. ૫૨૪/૦૬/૦૩/૦૫૬/૨૦૨૨ થી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. જમીનને મલ્ટીપર્પઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી

નંબર : ૧૨૦૦૪ તા.૦૭/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૧૩/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ મોજે ખોરજ ગામની સીમની બીનખેતીની જમીનનો સમાવેશ ગાંધીનગર સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થવાથી સર્વે નંબર : ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીનનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ– ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નં. એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં. એનએ ૨૯૮/ પૈકી ૨ ફાળવી આપીતે તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૮૧ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલ અને તેનું આંકેલુ કાર્ડ તથા સણંદ આપવામાં આવેલ અને રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી ૭–૧૨ નું પાનીયું બંધ કરવામાં આવેલ છે. જયારે વિકાસના હેતુ માટે ટી.પી. સ્કીમમાં કપાત ગયેલ ૨૩૮૮ ચો.મી. જમીનને નવો સર્વે નં. ૨૯૮ આપીને તેનું નવું ૭–૧૨ નું પાનીયું તૈયાર થયેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ખોરજ ગામની સીમની બીનખેતીની જમીનનો સમાવેશ ગાંધીનગર સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થવાથી સર્વે નંબર : ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીનનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ– ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નં. એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં. એનએ ૨૯૯/૨/ પૈકી ૨ ફાળવી આપીતે તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૩ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલ અને તેનું આંકેલુ કાર્ડ તથા સણંદ આપવામાં આવેલ અને રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી ૭–૧૨ નું પાનીયું બંધ કરવામાં આવેલ છે. જયારે વિકાસના હેતુ માટે ટી.પી. સ્કીમમાં કપાત ગયેલ ૨૦૩ ચો.મી. જમીનને નવો સર્વે નં. ૨૯૯/૨ આપીને તેનું નવું ૭–૧૨ નું પાનીયું તૈયાર થયેલ છે.

(૪) મજકુર (એ) સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. ની જમીન ફાળવી આપેલ તથા (બી) સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. ની જમીન ફાળવી આપેલ. મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ તથા ૨૪ ની જમીનોને એકત્ર કરાવવા

સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી દાખલ કરતાં મે. નગર રચના અધિકારી, પ્રવરનગર નિયોજક, અમદાવાદ નગર રચના યોજના એક–૧, અમદાવાદના તારીખ : ૨૮/૧૧/૨૦૨૩ ના રોજ પત્ર ક્રમાંક નંબર : ન.ર.યો.નં.૪૦૯ અ (ખોરજ–ત્રાગડ) /કેસ નં.૨૩+૨૫/૮૬૦૧ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ તથા ૨૪ ની જમીનોને એકત્ર કરીને નવો એકત્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨+૨૪ ફાળવી આપવાનો અભીપ્રાય આપીને તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૮૪ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલ છે.

(૫) સદરહુ (એ) સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૮/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૫૮૧ ચો.મી. તથા (બી) સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૯/૨/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૦૩ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીનને ટી.પી. સ્કીમના અભિપ્રાય મુજબ આપેલ નવા એકત્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨+૨૪ ની કુલ ૩૮૮૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુ.નં. ૮૬૫૩ થી તા.૦૯/૦૪/૨૦૨૪ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં. .... થી તા......... ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

આમ, ત્યારથી (એ) સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ

(ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૮/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૫૮૧ ચો.મી. તથા (બી) સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૯/૨/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૦૩ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીનને ટી.પી. સ્કીમના અભિપ્રાય મુજબ આપેલ નવા એકત્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨+૨૪ ની કુલ ૩૮૮૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ અને સરકારી અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે ચાલતી આવેલ.

(૧૨) ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલીકએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફલેટો તથા વાણીજયક દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે જુનિયર ટાઉન પ્લાનર ગાંધીનગર મહાનગરપાલિકા, ગાંધીનગર પાસેથી તા............. ના રોજ ક્રમાંક નં. .... થી બ્લોક– .....+.....+....+..... ની બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ **"SAKAR PARADISE"** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ. જે યોજનામાં બ્લોક– .....+.....+....+..... માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર કુલ–......... દુકાનો તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર થી ફોર્ટીન્થ ફલોર સુધી કુલ–............ ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તેમજ ૨–બેઝમેન્ટ તથા હોલોપ્લીન્થ ઉપર પાર્કીંગ એમ કુલ્લે–........ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યોજના" અગર

"સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તેમજ ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ–ર(પાર્ટ–એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(૧૩) વધુમાં સદર **"SAKAR PARADISE"** નામે ઓળખાતુ પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–ર૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર : .... તા................ થી નોંધવામાં આવેલ છે, જે નોંધણી અમલમાં છે.

(૧૪) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકટશ્રી, સ્ટ્રકચર તથા એન્જીનીયરશ્રી ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–ર૦૧૬ અંતર્ગના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અનુસાર સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છે અને તેમ છતાં, વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ સદરહુ મીલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૫) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ–ર (પાર્ટ–બી) માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર

સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હકકદાર છે.

(૧૬) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ભરત કે. પટેલ, એસોસીએટસનું લાવી આપેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી ધ્વારા તપાસી લીધેલ છે.

(૧૭) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

(૧૮) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **"SAKAR PARADISE"** એ નામની યોજનાના બ્લોક–......... માં આવેલ ફલેટ નંબર : ....(.........માળ) વાળી ક્ષેત્રફળ ....સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત યાને કે .... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કીગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતા વ.વ.હીસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીનના વપરાશના તમામ હકકો સહીતની મીલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ–ર (પાર્ટ–એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત

રૂા................../– અંકે રૂપિયા .... લાખ પુરામાં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૯) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદરહુ મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૨૦) એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફલેટો/દુકાનો વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે.

:: બાનાખતના કરારની શરતો ::

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા–૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા..................પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

	ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(i)	.... સમચોરસમીટર	સદરહુ મીલકતનું નેટ કારપેટ એરીયા

(ii)	.... સમચોરસમીટર	સદરહુ મીલકતને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની.
(iii)	.... સમચોરસમીટર	સદરહુ મીલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે રૂા............... પુરાની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે, જે એકતરફવાળાને મળી ચુકવેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

:: વેચાણ અવેજ પહોંચ્યાની વિગત ::

રકમ	ચેક/ડી.ડી.નંબર/ NEFT/RTGS	તારીખ	બેંકનું નામ

૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચુકવી આપેલ હોય નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે, જયારે બાકી નીકળતી અવેજની રકમ માટે એકતરફવાળા રેરા એકટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામના તબકકા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈસ્યુ કરશે અને તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ બાકી અવેજની ચુકવણી નિયત સમયમાં નીચેની વિગતે કરવાની રહેશે.

(એ) આ બાનાખતની નોંધણી બાદ કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહીં.

(બી) સદરહુ મીલકતના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થયે વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધારે નહીં.

(સી) સદરહુ મીલકતના સ્લેબ્સ તથા બીલ્ડીંગ સ્ટ્રકચર લેવલનું કામ પરીપુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતનો ૭૦% થી વધારે નહીં.

(ડી) સદરહુ મીલકતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટરનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં.

(ઈ) સદરહુ મીલકતમાં ફલોરીંગ, આંતરીક પ્લમ્બીંગનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધારે નહીં.

(એફ) સદરહુ મીલકતમાં આંતરીક ઈલેકટ્રીક વર્ક તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધારે નહીં.

(જી) સદરહુ મીલકતમાં ડોર, કલરકામ, બહારનો ઈલેકટ્રીકલ વર્ક, એલીવેશન વિગેરે તથા સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન મુજબના બાનાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબના કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫% થી વધારે નહીં.

(એચ) કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ સદરહુ મીલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સભાસદને યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

૪. વધુમાં પેરા–૧ માં નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(એ) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદરહુ મીલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ–૩૨(ક) મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(બી) સદર બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નકકી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નકકી કરે તે મુજબનું માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નકકી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેકસ વિગેરે ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મીલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી. તેમ છતાં, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ નકકી કરેલ કિંમત સિવાય અલગથી ભરવાના રહેશે. જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જયાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદરહુ મીલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી ધ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી ધ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મીલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદરહુ મીલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મીલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વીસીસ શાફટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મીલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મીલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે–આઉટ પ્લાન અને બીલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં,

જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમા સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરની સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

૮. વધુમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેકટ્રોનીકસ માધ્યમ ધ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ "........................." નામથી આપવાના રહેશે. જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટના ચુકવણીનું સ્થળ ગાંધીનગર રહેશે.

૯. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ, તે સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો ન આપી શકીએ તો, સદર બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તવાનું રહેશે. તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવસર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ.પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ.પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે, તે અંગે કોઈ વાદવિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદરહુ મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો

બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નકકી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ, તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે. (**essence of this contract**) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નકકી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હકકદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૨. વધુમાં સદરહુ મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ,

સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૩. વધુમાં સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ ઉપર નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હકકદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હકકદાર છીએ.

(a) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની લેખીત નોટીસ રજી.એ.ડી./ઈ–મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં, તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(b) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં, સદર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હકકદાર છો.

(c) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એકતરફવાળા સદરહુ મીલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. જે અંગેના ખર્ચની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(d) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજીતરફવાળા સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો તો અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હકકદાર બનીશું. જેની તમો બીજીતરફવાળા આથી અમો એકતરફવાળાને સત્તા, સંમતિ અને અધિકાર આપો છો.

૧૪. વધુમાં સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે, તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે. તેમજ બી.યુ.પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જયારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચોલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

વધુમાં જો એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો બીજીતરફવાળાને આ બાનાખતની અન્ય શતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળાએ આ કરારના બીજીતરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ્ટ લેન્ડીંગ રેટસ (MCLR) ની પધ્ધતિ મુજબ નકકી કરેલ દરની સાથે વધારાની ૨% (બે ટકા) વાર્ષીક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ્ટ લેન્ડીંગ રેટસ (MCLR) પધ્ધતિ મુજબ નકી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષીક વ્યાજ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

૧૫. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એકચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતી નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ–૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો મો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યીકતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ, તેઓ અવેજ અમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે તેમજ તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૭. અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૬૯૯૧.૨૦ સમ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમા જણાવેલ વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (**F.S.I. Floor Space Index**) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૦૪૦૫.૦૯ સમ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. લખી આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૪૦૫.૦૯ સમ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત એકતરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે ફલેટ યુનીટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

સદર સ્કીમનું બી.યુ. આવી ગયા બાદ સદર યોજનાની ચાલુ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબા (અગાસી) માં એક તરફવાળાનો કોઈ હકક તથા અમો લખી આપનારની માલીકી રહેશે નહીં.

૧૮. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા ધ્વારા જે સોસાયટી /મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવુ પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતના વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફટ, પાર્કીગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

૧૯. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનુ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો.

૨૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે.

(a) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને

માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(b) સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ સદર જમીનમાં કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(c) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી.

(d) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશું. તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેકટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેકટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે. તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(e) સદર પ્રોજેટને લગતાં આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ

ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(f) સદરહુ મીલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદરહુ મીલકત અંગે અમોએ આજદીન સુધી રાજય સરકાર, સરકારી–અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(g) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતમાં અથવા સદરહુ મીલકત જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એકતરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(h) વધુમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદરહુ મીલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં તેવી બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૨૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાકકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(a) સદરહુ મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદરહુ

મીલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે.

(b) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાદયેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત કે તેના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(c) સદરહુ મીલકતના આંતરિક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતીનિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને જો કરીએ તો તે અંગેની ખર્ચ અને પરીણામની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(d) વધુમાં સદરહુ મીલકતની દિવાલો કોમન છે, તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં. એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં. તેમજ સદરહુ મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે.

(e) વધુમાં દરેક મીલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમના મીલકતની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ

સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બીલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બીલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ કે કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બીલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વીસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મીલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનું રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનું રહેશે નહીં.

(f) વધુમાં સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફલેટ રહેણાંકીય તેમજ દુકાનો વાણીજય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં.

(g) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે. તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મીલકતમાં સાધનસામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં, તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બીલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મીલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(h) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વીસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વીસ

સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વીસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે.

(i) સદરહુ મીલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદરહુ મીલકતના વખતો વખતના માલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં.

(j) સદરહુ મીલકત અંગે ભરવુ પડતું મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વીસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નીતિનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫(પંદર) દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(k) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મીલકત ઉપર જયાં સુધી નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા મુજબની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હકક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એકતરફવાળાનો હકક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(l) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યકિત સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે. તેમજ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન–૫(પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે.

(m) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતા નથી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વીસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

(n) વધુમાં સદરહુ મીલકત અંગે અમો લખી આપનારે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયામાં અરજી કરતાં સદરહુ ઓથોરીટી ધ્વારા તા............. ના રોજ અનાપતિ પ્રમાણપત્ર ઈસ્યુ કરવા અંગે એન.ઓ.સી............................માટે આપવામાં આવેલ છે.

તેમજ સદરહુ યોજનામાં લો–રાઈઝ/હાઈ રાઈઝ બીલ્ડીંગ અન્વયે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ફાયર એન્ડ ઈમરજન્સી સર્વીસ ખાતામાંથી નં.............................. થી તા.................. ના રોજ ફાયર સેફટી અને પ્રોટેકશનનો અભિપ્રાય મેળવેલ છે.

૨૨. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સ્કીમમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના નીતિનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦ ટકા સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જયારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાન હકકદાર છીએ.

૨૩. વધુમાં સદરહુ મીલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ, તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતથી સદરહુ મીલકતનો

વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં રેરાના નીતિનિયમો અનુસાર તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૪. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"SAKAR PARADISE"** એ રીતે ઓખળવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યકિત કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ, એકતરફવાળાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે, તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૨૫. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કીગ આપેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ વ્યવસ્થિત પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીગની જગ્યા સર્વીસ એકતરફવાળા/સર્વીસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હકકો એકતરફવાળા/ સર્વીસ સોસાયટીને જ રહેશે તેમજ વાણીજય યાને કે દુકાનવાળા સભ્યોએ તેમનું તથા તેમના વીઝીટરનું પાર્કીગ ફકત દુકાનના આગળના ભાગે જ કરવાનું રહેશે. રેસીડેન્સ એરીયામાં પાર્કીગ કરી શકશે નહીં તેમજ રેસીડેન્સી એરીયાની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા કોમન એમેનીટીઝનો કોઈપણ રીતે વપરાશ કરી શકશે નહીં કે તેમાં તેઓનો કોઈપણ જાતનો હકક, દાવો પ્રસ્થાપિત કરી શકશે નહીં.

૨૬. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક

અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલાં લેવા હકકદાર છીએ. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૨૭. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદરહુ મીલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામે એટલે કે એકતરફવાળાનું સરનામું : ઠે. ડી–૯૧૯, સ્વાતી ક્રીમસન એન્ડ કલોવર, શિલજ રીંગ રોડ સર્કલ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૯ અને બીજીતરફવાળાનું સરનામું : .... ખાતે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૨૮. વધુમાં એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્રફળ અમદાવાદ રહેશે.

૨૯. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે

અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૦. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૧. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધબુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વીસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનં થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુકત રીતે સર્વીસ સોાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વીસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વીસ સોસાયટીમા તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૨. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૩૩. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ–૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે

જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર ગાંધીનગર રહેશે.

// પરિશિટ–૧ //

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ખોરજ ગામની સીમના (એ) સર્વે નં. ૨૯૮ ની કુલ ૫૯૬૯ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨ ની ૩૫૮૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૮/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૫૮૧ ચો.મી. તથા (બી) સર્વે નં. ૨૯૯/૨ ની કુલ ૫૦૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦૯/અ (ખોરજ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪ ની ૩૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ–ખોરજ (બીનખેતી) માં શીટ નંબર : એનએ૯૯ ના સીટી સર્વે નં.એનએ ૨૯૯/૨/પૈકી ૨ ફાળવી આપીને તેનું સીટી સર્વે કચેરી તરફથી નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ ૩૦૩ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીનને ટી.પી. સ્કીમના અભિપ્રાય મુજબ આપેલ નવા એકત્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૨+૨૪ ની કુલ ૩૮૮૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન સાકાર બિઝનેશ ગ્રુપ (**SAKAR BUSINESS GROUP**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ"**SAKAR PARADISE**" એ નામની યોજનાના બ્લોક–..... માં આવેલ ફલેટ નંબર : ...... (.......માળ) વાળી ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત યાને કે ....સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કીગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ.હીસ્સાની ....સ.ચો.મી. જમીનના વપરાશના તમામ હકકો સહીતની મીલકત. તથા ટેરેસની ....ચો.મી. સહીતની મીલકત.

ખુંટ ચારની વિગત ::–

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

// પરિશિષ્ટ–૨ //

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેસીફીકેશન

૧. દરેક ટોઈલેટમાં લિન્ટલ લેવલ સુધી કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ.

૨. કનસીલ્ડ યુ–પીવીસી અને પીવીસી પાઈપ ફીટીંગ તથા ઉત્તમ ગુણવત્તાનાં પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ.

૩. સીંગલ ફેઝ પાવર સપ્લાય, આઈ.એસ.આઈ. સ્ટાન્ડર્ડ કંપની વાયરીંગ તથા મોડયુલર સ્વીચો.

૪. ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

૫. અંદરની તરફ માલા પ્લાસ્ટર પટ્ટી ફિનીશ સાથે અને બહારની તરફ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.

૬. વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ તથા કિચનમાં બ્લેક ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

૭. ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર અને બાકીના ફલશ ડોર તથા એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ બારીઓ સાથે.

૮. સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સાથે.

૯. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા સાથે.

૧૦. આર.સી.સી. રોડ અને સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે.

૧૧. સ્ટાન્ડર્ડ લીફટ સાથે.

૧૨. આકર્ષક તથા આધુનિક એલીવેશન અને ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા સાથે.

એ રીતેના ઉપર પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોને આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

૩૪. વધુમાં સદરહુ **"SAKAR PARADISE"** ના નામે ઓળખાતી યોજના તથા તેમાં આવેલ બાંધકામવાળી મીલકતોના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેને આનુષાંગીક લખાણો રજુ કરવા માટે

અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ એકશ્રી ....ને રજી.સ્પેશીફીક પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ અનુક્રમ નંબર : .... થી તા..............ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબ–દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર અજ તારીખ : ..../...../૨૦૨૪ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.......................મતુ	અત્રે..................શાખ
એકતરફવાળા/ લખી આપનારઃ	સાક્ષીઓ ::
....	૧..........................
....	૨..........................