URBAN PERCH

બાનાખતનો કરાર

ફ્લોરઃ– .... ફ્લેટ નંબરઃ– ....

રજિ.નંબર :–

તારીખ :–

નામ :–

શ્રી૧।

<u>બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)</u>

મોજે ગામ ભાયલીના રે.સર્વે/બ્લોક નં:– ૪૩૯ ની કુલ ૭૫૮૯ ચો.મી પૈકી વુડાની પ્રારંભિક ટી.પી.સ્કીમ નં:– ૪ માં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં:– ૧૬૭, બ્લોક નં:– ૪૩૯/૨ ની કુલ ૧૭૬૫ ચો.મી જમીનમાં આયોજિત "અર્બન પર્ચ" નામની રહેણાંક સ્કીમમાં આવેલ .... ફલોરનો ફલેટ નં:– .... વાળી સ્થાવર મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આજરોજ તારીખ ..../......./૨૦૨૩ ને .... વારના દિવસે સબ રજીસ્ટ્રાર, અકોટા (વડોદરા) સમક્ષ સદર બાનાખતનો કરાર રજિસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

<u>બાનાખતલ ખાવી લેનાર/એક પક્ષવાળા:–</u>

નામ..., ઉ.વ........., ધંધો–............., રહે..., આધાર નં:– .... પાન નં:– ....

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અથવા બાનાખત લખાવી લેનાર અથવા તમો તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બાનાખત લખી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા:–</u>

રાજન મનોજકુમાર અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૩૩, ધંધો:–વેપાર, રહે. એ–૧, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નં:– 667909514323, પાન નં:–AOBPA3410R, મો.નં:–9727006000.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા બાનાખત લખી આપનાર, જમીન માલીકો અથવા અમો તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>સંમતિ આપનાર/ડેવલોપર્સ/ત્રીજા પક્ષવાળાઃ–</u>

" સર્જન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર " કે જે ભાગીદારી પેઢી છે જેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તા.૦૮/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ લખાયેલ છે તથા નોટરીશ્રી એન.એ.સેવક સમક્ષ અનુ.નંઃ–૭૭૭/૨૦૨૧, તા.૨૨/૧૨/૨૦૨૧ થી નોટરાઈઝડ થયેલ છે. જેનો સપ્લીમેન્ટરી ભાગીદારી કરાર તા.૦૫/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ નોટરીશ્રી હિરેન એન. ઠાકર સમક્ષ અનુ નંઃ– ૩૨૦ થી નોટરાઈઝડ થયેલ છે જેનો પાન નંબર AEPFS7344E છે. સદર પેઢીના મેનેજિંગ પાર્ટનર તરીકે,

(૧) મનોજકુમાર બાબુલાલ અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૬૧, ધંધોઃ– વેપાર, રહે. એ–૧, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નંઃ– 324271486355, પાન નંઃ– AAOPA1198F.

(૨) મીનાબેન મનોજકુમાર અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૫૮, ધંધોઃ– વેપાર, રહે. એ–૧, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નંઃ– 693119675211, પાન નંઃ– ADHPA3876C.

(૩) રાજન મનોજકુમાર અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૩૩, ધંધોઃ–વેપાર, રહે. એ–૧, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નંઃ– 667909514323, પાન નંઃ– AOBPA3410R, મો.નંઃ– 9727006000.

(૪) પંકજકુમાર બાબુલાલ અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૫૯, ધંધોઃ– વેપાર, રહે. એ–૨, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નંઃ– 739499044266, પાન નંઃ– AAZPA8244R.

(૫) સંગીતાબેન પંકજકુમાર અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૫૩, ધંધોઃ– વેપાર, રહે. એ–૨, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નંઃ– 499569320689, પાન નંઃ– ADHPA3877D.

(૬) જયમીન પંકજભાઈ અંકલેશ્વરીયા, ઉ.વ.૩૦, ધંધોઃ–વેપાર, રહે. એ–૨, ચંન્દ્રલોક બંગ્લોઝ–એ, સ્મૃતિ મંદિર પાછળ, ઘોડાસર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૦. આધાર નંઃ– 313271450522, પાન નંઃ– AUQPA3448N, મો.નંઃ– 9913905058.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં ત્રીજા પક્ષવાળા અથવા સંમતિ આપનાર, ડેવલોપર્સ અથવા અમો તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષવાળા પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખતના કરાર આધારે અમો/બીજા પક્ષવાળા તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિ અને રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ...

૧. **સદરહું ઉપરોકત જણાવેલ જમીન–મિલકત અમો બીજી તરફવાળાએ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંઃ– ૧૩૯૮/૨૦૧૪ થી તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ તેના મુળ માલિક પટેલ નર્મદાબેન મગનભાઈ, પટેલ તરુણાબેન મગનભાઈ, પટેલ લતાબેન મગનભાઈ, પટેલ યોગેશભાઈ મગનભાઈ, પટેલ હેમાબેન મગનભાઈ, પટેલ મણીબેન અંબાલાલ, પટેલ નરેન્દ્રકુમાર અંબાલાલના કુ.મુ પટેલ વિનયકુમાર નરેન્દ્રભાઈ, પટેલ રમેશભાઈ અંબાલાલ તથા પટેલ ઈન્દિરાબેન અંબાલાલનાઓ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જેની નોંધણી સબ રજિસ્ટ્રાર–૮ ગ્રામ્ય, વડોદરા ખાતે થયેલ છે તથા તેના આધારે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નં.૧૩૯૯૫ થી તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.**

૨. **સદરહું ઉપરોકત જણાવેલ જમીન ખેતીમાંથી બીનખેતી ફેરવવા અંગેની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ નં.૨૮૯/૧૯/૦૨/૦૩૬/૨૦૨૧, તા.૧૦/૦૩/૨૦૨૧ થી બહુહેતુક ઉપયોગની બીનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે. સદર જમીનની બાંધકામ અંગેની રજાચિઠી વડોદરા મહાનગરપાલિકા પાસેથી મળેલ છે જેનો નંબર :– વોર્ડ ૧૦, એચબી–૫૩/૨૦૨૨–૨૦૨૩, તા.૦૬/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ મેળવેલ છે જેનો લે–આઉટ પ્લાન પણ મંજુર થયેલ છે.**

૩. **સદરહું ઉપરોકત જણાવેલ જમીન અંગેનો બીજી તરફવાળાએ અમો ત્રીજી તરફવાળા એટલે કે" સર્જન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર " નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો સાથે સદર સર્વે નંબરવાળી મિલકત અંગે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરેલ છે જે સબ રજિસ્ટ્રાર–અકોટા (વડોદરા) ખાતે ડેવલપમેન્ટ કરાર નંઃ– ૮૦૪ થી તા.૧૨/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.**

૪. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી/રજાચિઠી મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"અર્બન પર્ચ"** નામના રહેણાંક ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં બેઝમેન્ટ/ભોંયરાના ભાગે તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કીગ, કોમન પેસેજ તથા કલબ હાઉસનું આયોજન કરેલ છે. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ ટાવરમાં પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા, પાંચમા, છઠા, સાતમા, આઠમા અને નવમા માળે રહેણાંક ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે તથા નવમા માળની ઉપર ઓપન ટેરેસ આવેલ છે. સદર ફલેટોનું આયોજન ત્રીજી તરફવાળા **" સર્જન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર "** એ કરેલ છે.

૫. સ દર **"અર્બન પર્ચ"** એપાર્ટમેન્ટ સ્કીમમાં આવેલ ટાવરમાં .... માળે આવેલ **ફલેટ નં:– .... તમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ વેચાણથી લેવાનું નકકી કરેલ છે. જે ફલેટને હવે પછી સદર લેખમાં** "સદરહું મિલકત" અથવા "સદર ફલેટ" અથવા વેચાણ વિષયક મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૬. સદર યોજના એટલે કે **"અર્બન પર્ચ"** યોજનાની નોંધણી .... થી રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ કરેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે અને જે મિલકત અન્વયે ત્રીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહું મિલકત વેચાણ કરવાનો હકક લખી આપનારને છે અને તે અન્વયે સંમતિ આપવાનો હકક ત્રીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સને છે તથા લખાવી લેનાર પાસેથી સદર મિલકત અન્વયેની નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત વસુલ કરવાનો તથા સદર બાનાખતનો કરાર કરવાનો ત્રીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૭. સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખાવી લેનારે લખી આપનારની યોજનાની જમીન તથા ડેવલોપર્સએ ડેવલપ કરેલ અને તેના નકશા, રૂપરેખા અને માપ જે ડેવલોપર્સના આર્કિટેકટ .... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. અને રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬(હવે પછી સદરહું અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખ કરેલ છે) અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ કરવા દેવામાં આવેલ છે અને સદરહું લેખ લખાવી લેનાર તે તમામ વિગતોથી સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી થયેલ છે.

૮. સદરહું લેખ લખી આપનારપરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છીએ તથા ડેવલોપર્સ તરીકે ત્રીજી તરફવાળા સદર જમીનમાં બાંધકામ અને ડેવલપમેન્ટ કરવાનો હકક ધારણ કરીએ છીએ અને તેને સંલગ્ન ટાઈટલ કિલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, મિલકત હકકપત્રક (પ્રોપર્ટીકાર્ડ) અથવા ગામ નમુના ક્રમાંક:–૬,૭ અને ૧૨ ની અધિકૃત નકલ અમો લખી આપનારનાઓ કે જેઓ સદર મિલકતના માલિકો છે. તે તમામ દસ્તાવેજોથી સદરહું લેખ લખાવી લેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૯. સદરહું પરીશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જયાં સંબધિત સ્થાનીક સત્તાએ મંજુર કરેલ નકશાની નકલોનું લખાવી લેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે. તદઉપરાંત અને જયાં લખી આપનાર ધ્વારા નકશાની નકલો અને તે મુજબ બંધાનાર ફલેટ અને ખુલ્લી જગ્યાઓનો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહું યોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખાવી લેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની નકલ મુજબની સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૦. સદરહું લેખ લખી આપનાર ધ્વારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહું મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો મંજુરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજુરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે, સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ) અથવા સદરહું મિલકતનું ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર (ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ) મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જયાં સદરહું નકશાને સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકારે મંજુરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોકકસ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર ધ્વારા, યોજના જમીનનો વિકાસ કરતા સમયે અને મકાનો બાંધતા સમયે પાળવાના છે અને માત્ર તેના યોગ્ય અનુસરણ અને પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહું મિલકતના સંબંધમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા આપવામાં આવશે અને જયાં લખી આપનારે પ્રાસ્તાવિક નકશા મુજબ સદરહું મિલકત અન્વયેનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જયાં સદરહું લેખ લખાવી લેનારે સદરહું યોજનાના **"અર્બન પર્ચ"** એપાર્ટમેન્ટ સ્કીમમાં બંધાનાર ટાવરના .... માળે આવેલ **ફલેટ નંઃ–** .... સદરહું મિલકત અન્વયેનો બાંધકામનો વિસ્તાર **(કારપેટ એરીયા)** .... **ચો.મી છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી છે તથા વણવહેંચાયેલ તથા (બિલ્ટઅપ એરીયા) .... ચો.મી છે.**

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળ સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય જે મિલકતઅન્વયે સદરહું લેખના બંને પક્ષકારોએકબીજાને આપેલ સંમતિઓ અને વિશ્વાસ ઉપર આધાર રાખીને આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો, નિયમો અને બંધનોનું અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું વફાદારીપૂર્વક બંધન સ્વીકારે છે, તે હવે પછી દર્શાવેલ શરતો અને નિયમોમુજબ હવે આ કરાર કરવા સંમત છે.

૧૧. આ બાનાખતના બાનામાં તમો એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને રૂ................../–(અંકે રૂપિયા .... પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

આ સમજુતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા, એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા............ (ફકત રુપિયા ....) ની રકમ અગ્રીમ ચુકવણી અથવા અરજી– ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા............ (ફકત રુપિયા ....) નીચે જણાવેલી રીતે પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

સમજુતીનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતનું પ્લીથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતનું વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી (ફ્લોરીંગ), બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનીટરી, ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ લેવલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતના બહારના પ્લમ્બિગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/ લોબીઓ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફર સંબંધીની કામગીરી અને સદરહું એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ % જેટલી) રુા............/– (...........) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

ભોગવટા, પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી, એલોટીને હાઉસ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રુા......../– (..........)

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત : –

અનુ નં	રકમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ
1				
2				

3.				
4.				
5.				
કુલ				

અને સદરહું લેખ લખાવી લેનાર સદરહું લેખ લખી આપનારને બાકીની અવેજની રકમ હવે પછી નીચે દર્શાવેલ રીતે ચૂકવવા સંમત થાય છે. જેની વિગત નીચે મુજબની છે. અને સદરહું અવેજનો ટી.ડી.એસ અમો બીલ્ડર્સ તમો મેમ્બર્સ પાસે લીધેલ નથી.

ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધીના કરવેરા, જી.એસ.ટી, સેવા કર (સર્વિસ ટેક્ષ) અને ઉપકર અથવા તેના જેવા અન્ય કરો જે યોજનાના હવે બાંધકામ અથવા આગળ ધપાવવાના સંદર્ભમાં અને લખી આપનારે ભરપાઈ કરેલ અથવા ભરવાપાત્રનો સમાવેશ થતો નથી, તે લખાવી લેનારે લખી આપનાર ધ્વારાનકકી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૨. ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત વધારા મુકત છે, સિવાય કે આવો વધારો સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાના વિકાસ શુલ્ક (ડેવલપમેન્ટ) ને કારણે હોય અથવા અન્ય ઉછાળો સક્ષમ સત્તા, સ્થાનિક સત્તા/સરકાર ધ્વારા વખતોવખત લેવાના અથવા લાદવામાં આવેલ હોવાના કારણે હોય તો લખી આપનાર જવાબદારી સ્વીકારે છે અને સંમત થાય છે કે જયારે લખાવી લેનાર ઉપર વિકાસ શુલ્ક, ખર્ચ અથવા લેવી સક્ષમ સત્તા વિગેરે ધ્વારા વધારો કરવામાં આવે તેના વધારાની માંગણ કરે ત્યારે લખી આપનારાઓએ તેના સંદર્ભમાં પ્રસિધ્ધ થયેલ/આપવામાં આવેલ સદરહું જાહેરનામું/હુકમ/નિયમ/નિયમની નકલ લખાવી લેનારને મોકલવાના માંગણાપત્ર સાથે મોકલશે અથવા રૂબરુ બતાવશે, જે તે પછીની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧૩. યુનીટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની વિગતો બીજી તરફવાળા સમક્ષ રજુ કરશે અને છેલ્લા કારપેટ એરીયા મુજબ કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશ. છેલ્લા કારપેટ એરીયામાં જો ત્રણ ટકા વધારે ઘટાડો આવશે તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમત ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષત્રફળના નાણાં પરુતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાના રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસના સમયમાં ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧૪. સદરહું લેખ લખાવી લેનાર લખી આપનારને તેઓ ધ્વારા કોઈપણ મથાળા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનું તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણાં, કોઈ હોય તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ યોગ્ય લાગે તે રીતે સમાયોજન/સમોચીત કરવા સત્તા આપશે અને લખાવી લેનારે બાંહેધરી આપવી પડશે કે તે/તેને કરેલ ચૂકવણીની સમા યોજના માટે લખી આપનાર વિરુધ્ધકોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહી.

૧૫. સદરહું લેખ લખી આપનાર આથી સંમત થાય છે કે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા ધ્વારા સદરહું નકશા અથવા તે પછીનાને મંજૂરી આપતા સમયે લાદેલ તમામ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો, જો કોઈ હોય તો અનુસરસે, પુરા કરશે અને પાલન કરશે. અને લખાવી લેનારને સદરહું મિલકતઅન્વયે થયેલ સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા પાસેથી ભોગવટો અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફીકેટ) સંબંધિત સદરહું મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત કરશે.

૧૬. સદરહું લેખ લખી આપનાર તેમજ લખાવી લેનાર માટે સમય મહત્વનો છે. સદરહું પક્ષકાર વચ્ચે લેખમાં નકકી થયાં મુજબ યોજના પૂર્ણ કરવા અને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર (ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ) અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફીકેટ) અથવા બંને જેમ કિસ્સો હોય તેમ મળ્યા બાદ લખાવી લેનારને સોંપવા બંધાય છે અને સામાન્યવિસ્તાર ફાળવણીમાં મેળવનારને સોંપવા બંધાય છે. અને તે જ રીતે લખાવી લેનાર લખી આપનાર ધ્વારાઉપર જણાવેલ (ચુકવણી યોજના) માં દર્શાવ્યા મુજબ સમાંતરે બાંધકામ કરવાની શરતે કરાર નીચે હપ્તા અને તે/તેનીએ બીજા ચુકવવાપાત્ર દેવાની સમયસર ચૂકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૧૭. જો સદરહું લેખ લખી આપનાર નકકી થયા મુજબના સમયમાં યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, લખી આપનાર સંમત થાય છે કે જો લખાવી લેનાર યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા ન હોય તો તેને, લખી આપનારને લખાવી લેનાર તરફથી ચૂકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહિના માટે, જયાં સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષિક **Interest Rate=SBI MCLR+2 % મુજબ વ્યાજ** ચૂકવશે અને લખી આપનારને, આ કરાર નીચેની શરતો મુજબ, લખી આપનાર ધ્વારા લેણી થયેલ અને ફાળવણીમાં મેળવનાર ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે, જયારથી તેવી રકમ લખાવી લેનારાઓ ધ્વારા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષિક **Interest Rate=SBI MCLR+2 % મુજબ વ્યાજ** ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૮. સદરહું લેખ લખી આપનારના ઉપરોકત પેરા–૧૭ ની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના હકકેને બાધ આપ્યા સિવાય, આ કરારના લખાવી લેનાર ધ્વારા ચૂકવવાપાત્ર અને લખી આપનાર ધ્વારા લેણાં થયેલ રકમ લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખાવી લેનાર ધ્વારા ૩ વખત હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ કરી

શકશે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ કરવાના ઈરાદાની અને ચોકકસ શરતો અને નિયમોના ભંગ કે જેના કારણે તે કરાર રદ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખિત સુચનાપત્ર, ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ ધ્વારા અને અરજી વખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, ૧૫ દિવસના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુરને લખી આપનાર ધ્વારા આપેલ સુચનપત્રમાં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા સુચનાપત્રની સમયમર્યાદા પુરી થયે, લખી આપનારને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હકક રહેશે. વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપર મુજબ આ કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહું મકાનના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચૂકવેલ હપ્તા કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં (કોઈ પરીસમાપ્ત નુકશાન અથવા બીજી રકમ જે લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર હોય તેના સમાયોજન અને વસુલાતને આધીન (પરીસમાપ્ત નુકશાન પેટે કુલ કિંમતના **Interest Rate=SBI MCLR+2 %** તથા નેશનલાઈઝ બેંકમાં જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબની રકમ સાથે પૂર્ણ થયેલા કામના સ્ટેજ પ્રમાણે નુકશાનીની ગણતરી કરવાની રહેશે) પરત ચુકવી આપશે.

૧૯. લખી આપનારે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ, એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા અલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી લખી આપનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૨૦. સદરહું લેખ લખી આપનાર લખાવી લેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ મળ્યાના એક માસમાં આપશે. જો લખી આપનાર ઉપર કહેલ તારીખ સુધીમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો લખાવી લેનારને પોતાના અને તેના પ્રતિનીધીના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે આપવામાં નિષ્ફળ જાય કે બેદરકારી દાખવે તો, લખાવી લેનાર ધ્વારા માંગણી કર્યેથી, લખી આપનારે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી વ્યાજ સાથે પરત ચુકવણી કરે ત્યાં સુધી, ઉપરોકત વ્યાજદરે, વ્યાજ સહિત રકમ પર ચૂકવવા લખી આપનાર જવાબદાર બનશે. જો લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત રાખવા માંગતા હોય તો, જેટલા સમય માટે કબજો સોંપવાની તારીખથી કસૂર થયેલ છે તેટલા સમયનું ચૂકવેલી રકમ પર પેરા–૧૭ માં દર્શાવ્યા મુજબ માત્ર વ્યાજ લખી આપનાર લખાવી લેનારને ચૂકવશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નીયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાઅધિકારી હથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડું થાય તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનાર કબુલ કરે છે કે લખી આપનાર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૨૧. <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ–</u>

(૧) અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકોએ અમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળી મિલકતનો કબજો તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૭ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમયમાં પરિયોજનાની મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળી મિલકતના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર મિલકતનો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન ધ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાય થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર મિલકતની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર મિલકતનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહમત કરી કબુલ કરો છો.

(૨) લખી આપનાર ધ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના અથવા સૂચનાપત્ર (નોટીસ) લખાવી લેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૩) લખાવી લેનાર ધ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા લખાવી લેનાર ધ્વારા સમયસર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવામાં કસુર થાય તો ઉપર જણાવેલ પેરા–૨૧.૧ મુજબ લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવાની તારીખથી કબજો મેળવે તે તારીખ સુધીના સમય દરમ્યાન લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનારનો સંઘ જેમ કિસ્સામાં હોય તેમ તેઓ ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ભાડે પડતાં ખર્ચ–મેઈન્ટેનન્સ જે કાંઈપણ હોય તે ચુકવવા સંમત થાય છે.

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે બાનાખત કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે લખી આપનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાનાખતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં પઝેશન આપ્યા પછી તે બાબત લખાવી લેનાર કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ જેમ કિસ્સો હોય તે મુજબની તારીખથી ૫ વર્ષની અંદર લખી આપનારના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો લખી આપનાર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો સ્ટ્રકચરમાં વર્કમેનશીપ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈ જેવી કોઈપણ ખામીઓ લખી આપનારને આભારી ન હોય તથા કાબુ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

૨૨. સદર લેખ લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે સંઘ અથવા સંગઠન (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નીમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણી ને આધીન કોમન એરીયા તથા સુવિધાનો વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા સંઘ કે સંગઠન ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને નિયમોનું દરેક સભ્યોએ પાલન કરવાનું રહેશે અને આ હેતુ માટે નોંધણી અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી અને પ્રસ્તાવીક સંઘના પેટા કાયદા સહીત સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે અન્ય સભ્ય બનવા માટે જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, ઉપર વખતો વખત સહી કરશે અને અમલમાં લાવશે અને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરી અને લખી આપનારને લખાવી લેનારનું સામાન્ય સંગઠન નોંધાવવા શકિતમાન બનાવવા લખી આપનારને મોકલશે. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહું મોકલ્યાના ૭ દિવસમાં પરત કરવાનું રહેશે. લખાવી લેનાર ધ્વારા પેટા કાયદા અથવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીયેશન અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીયેશનમાં સહકારી મંડળીના નોંધણીદાર અથવા કંપનીની નોંધણીદાર, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધ્વારા જરૂરી ફેરફાર અથવા સંશોધન, જો કોઈ હોય તો તે સામે વાંધો લઈ શકાશે નહી.

૨૩. સદરહું લેખ લખી આપનાર ધ્વારા લખાવી લેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી મૌખિક, ટેલીફોનીક કે લેખિતમાં સુચનાપત્ર (નોટીસ) આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં, લખાવી લેનારે ભાગે પડતાં (એટલે કે મિલકત અન્વયેના બાંધકામ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) યોજનાની જમીન અને બીલ્ડીગના બાહ્ય ખર્ચ જેમકે, વધુ સારુ બનાવવાના શુલ્ક અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લેવાતા બીજા શુલ્ક, પાણી વેરો, વીમો, સામાન્ય વીજળી, સમારકામ અને કારકુન બીલ ઉઘરાવનાર, ચોકીદારના પગાર અને યોજનાની જમીન અને બીલ્ડીગ વહીવટ અને સંભાળ માટે જરૂરી અને આકસ્મિક તમામ ખર્ચા ચુકવવા જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, લખાવી લેનારે લખી આપનારને નકકી કરવામાં આવે તે ભાગે પડતા બાહ્ય ખર્ચા ચૂકવવાના રહેશે. સદરહું લેખ લખાવી લેનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બાહ્ય ખર્ચાનો ભાગે પડતો ભાગ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી માસિક રકમ (સદરહું લેખ લખી આપનાર ધ્વારા વખતો વખત જે નકકી કરવામાં આવે તે રકમ)બાહ્ય

ખર્ચાના સંદર્ભમાં લખી આપનારને ચૂકવશે. સદરહું લેખ લખી આપનારને ચૂકવેલી આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહી અને તે રકમ જયાં સુધી અગાઉ જણાવ્યા મુજબના સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે રહેશે.

૨૪. સદરહું લેખ લખાવી લેનાર ધ્વારા સંમતી આપેલ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત લખાવી લેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા લખી આપનારને બાહ્ય ખર્ચામાં ભાગે પડતો ભાગ લખી આપનાર ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં થતો નથી તે, ચૂકવવાની રહેશે.

૨૫. સદરહું લેખ લખાવી લેનાર સદરહું લેખ લખી આપનારને સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ બનાવવા લાગતા અને તેના નિયમો, નિયમનો અને પેટા કાયદા બનાવવા અને પેટાના ખત અથવા લખાણ તૈયાર કરવાની કિંમત, સદરહું લેખ લખી આપનારના કાયદાના એટર્ની/વકીલની વ્યવસાયીક ફી સહીત, તમામ કાનુની કિંમત, શુલ્ક અને ખર્ચાને પહોંચી વળવા (સદરહું લેખ લખી આપનાર ધ્વારા વખતો વખત જે નકકી કરવામાં આવ તે રકમ) ચુકવશે.

૨૬. સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું ખત અથવા પેટાની અથવા પટાની નોંધણી વખતે લખાવી લેનાર લખી આપનારને સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચ, સદરહું સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીએ આવા ખત અથવા પટા અથવા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ અથવા સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી માટે ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ પેટે લખાવી લેનારના હિસ્સે આવતી, ભાગે પડતી રકમ ચૂકવશે.

૨૭. સદરહું યોજના બાબત કે યુનિટ બાબત કોઈપણ પ્રકારની તકરાર થાય તો તેનો નિકાલ રેરા ટ્રીબ્યુનલ, ગાંધીનગરને આધિન રહેશે.

૨૮. સદરહું લેખ લખી આપનાર ધ્વારા રજૂઆતો અને ખાત્રીઓઃ– સદરહું લેખ લખી આપનાર આથી નીચે મુજબની રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ લખાવી લેનારને આપે છે.

(૧) આ કરાર સાથે જોડેલા માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજોમાં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર પાસે યોજનાની જમીનના સંદર્ભમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હકક છે અને તેની પાસે યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હકક છે અને યોજનાને અમલમાં લાવવા માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસરનો કબજો છે.

(૨)યોજનાના વિકાસ માટે લેખ આપનાર પાસે કાયદેસર હકક અને સક્ષમ સત્તા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ છે અને વખતોવખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(૩)માલિકી હકક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના સંબંધમાં કોઈ તકરાર કોઈ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.

(૪) યોજનાની જમીન અને યોજના સદરહું મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા ધ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતીઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. અને બાકી હોય તે કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે બધા સમયે યોજના, યોજનાની જમીન–મિલકત અને સામાન્ય વિસ્તારને લગતાં લાગું પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.

(૫) સદરહું લેખ લખી આપનાર યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજનાની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત સાથે કરેલ નથી. જેનાથી સદરહું લેખ લખાવી લેનારને આ કરારના હકકમાં અસર કરે.

(૬) સદરહું લેખ લખી આપનાર નિશ્ચિત કરે છે કે લખી આપનારને સદરહું મિલકતઅન્વયે લખાવી લેનારને આ કરાર મુજબની રીતે વેચવા સામે કોઈ રીતે અટકાવવામાં આવેલ નથી.

(૭) સદરહું લેખ લખાવી લેનારના સંઘને માળખાનું હસ્તાંતરણ કરવાનું થશે તે ખત કરી આપતાં સમય, સદરહું લેખ લખી આપનાર માળખાના સામાન્ય વિસ્તારનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારના સંઘને સુપ્રત કરશે.

(૮) સદરહું લેખ લખી આપનાર યોજના સંબંધી સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાપાત્ર બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો ખર્ચા અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવીઓ અને લાદણ, અધિશુલ્ક, નુકશાન અને/અથવા દંડ અને બીજા બાહ્ય ખર્ચા, જે કાંઈ હોય તેવિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને કબજો સોંપતા સુધી બાકી સરકારી વેરા–લેવીઓ ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૯) યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના સંબંધમાં માલિકી હકક અહેવાલમાં જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઈ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઈ મંડળ, સત્તા અથવા ધારાકીય કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદરહું સંપતિ માટે સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખી આપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.

૨૯. સદરહું લેખ લખાવી લેનાર જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઈરાદે, આથી સદરહું લેખ લખી આપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે...

(૧) સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહું લેખ લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી રીતે અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે અને સદરહું મિલકત આવેલ છે તે યોજનાના નિયમો, નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદાથી વિરુધ્ધકંઈ કરશે નહી કે થવા દેશે નહી અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે યોજનામાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે તેના કોઈ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી જરૂરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા સુધારો–વધારો કરશે નહી.

(૨)સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઈ જોખમી, જવલનશીલ અથવા વિસ્ફોટક પ્રકારનો સામાન રાખશે નહી અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા ધ્વારા નિષેધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહીં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં પ્રવેશદ્વાર સહિત દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતના અન્ય માળખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવી સંભાવના હોય તેવા વજનદાર સર–સામાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારની બેદરકારી અથવા ભુલના કારણે જે ટાવરમાં સદરહું મિલકત આવેલ છે તે ટાવરને અથવ સદરહું મિલકતને નુકશાન થવાના કિસ્સામાં, લખાવી લેનાર ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે તથા તેને લગતો તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩) સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં તમામ આંતરિક સમારકામ પોતાના ખર્ચે કરશે એ સદરહું મિલકતને યથાવત સ્થિતી, પરિસ્થિતી અને સંજોગોમાં રાખશે જેવું લખી આપનાર ધ્વારા લખાવી લેનારને કબજો સોંપવા સમયે હોય અને સદરહું મિલકત જે ટાવરમાં આવેલ હોય તેમાં કે સદરહું મિલકતના સ્થાનીક સત્તા અથવા અન્ય જાહેર સત્તાના નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાની વિરુધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી. જો લખાવી લેનાર ઉપરોક્ત જોગવાઈઓના ભંગ કરતુ કૃત્ય કરશે તો સદરહું લેખ લખાવી લેનાર જવાબદાર અને બંધનદાર (LIABLE) રહેશે.

(૪) સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી શકશે નહી કે તોડી પાડવા દેશે નહી કે સદરહું મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ સમયે સુધારો–વધારો કે ફેરફાર કોઈપણ સ્વરૂપમાં કરશે કે કરાવશે નહી કે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે ટાવરનાબાહ્ય દેખાવ અને રંગ–રૂપમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી અને સદરહું મિલકતના કોઈ છીદ્ર અથવા અન્ય રીતે કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ અથવા આરસીસી, પડદી અથવા અન્ય માળખાના ભાગને પ્રોત્સાહક અને/અથવા સંઘ અથવા મર્યાદિત કંપનીની કે સક્ષમ સત્તાધિકારી જેમ કિસ્સો હોય તે મુજબ પૂર્વ લેખિત પરવાનગી વગર સુધારા–વધારા કે ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી.

(૫) યોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત આવેલ છે કે તેના ભાગનો વીમો રદ થાય અથવા રદ થઈ શકે અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધુ ચુકવવું પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી.

(૬) સદરહું યોજનાના મેદાનમાં અથવા યોજનાની જમીનમાં કોઈ ભાગમાં અને જે ટાવરમાં સદરહું મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાંથી મેલું, કચરો, ચીથરાં, ભંગાર અથવા અન્ય નકામો સામાન ફેંકશે નહી કે ફેંકવા દેશે નહીં.

(૭) સદરહું મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે ટાવરમાં ગટર, પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર તરફથી આપવા સંબંધમાં અનામત રકમની માંગણી કરવામાં આવે તેમાં ભાગે પડતી રકમની માંગણી લખી આપનાર ધ્વારા કરવામાં આવે તેના ૧૫ દિવસમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારને તે રકમ ચૂકવવાની રહેશે.

(૮) જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઈ હેતુ માટે સદરહું લેખ લખાવી લેનાર ધ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના કારણે શાસનિક વેરા, પાણી વેરો, વીમો અને બીજા લેવીઓ, જો વધે તો, તે લખાવી લેનાર ભોગવશે અને ચૂકવશે.

(૯) સદરહું લેખ લખાવી લેનાર જયાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવાપાત્ર લેણાં પુરેપુરાં લખી આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત લખાવી લેનાર ભાડે, પેટા–ભાડે, તબદીલ કે સોંપણી કરી શકશે નહી.

(૧૦) સદરહું લેખ લખાવી લેનાર તમામ નિયમો અને નિયંત્રણો જે સંઘ, મર્યાદિત કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ અથવા તેમના ધ્વારાનિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા તેના પ્રારંભથી સદરહું યોજના અને તેમાંની સદરહું મિલકતના રક્ષણ અને સંભાળ માટે અપનાવવામાં આવે તેમાં વખતો વખત ઉમેરો, વધારો અથવા સુધારો કરવામાં આવે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સંસ્થાની મિલકતના દેખભાળ અને કામગીરી માટે તત્સમયના નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાનું પાલન કરશે અને અમલ કરશે. લખાવી લેનાર યોજનામાં આવેલાં સદરહું મિલકતના કબજા અને ઉપયોગને લગતા તમામ અનુબંધનો અને શરતો સંઘ/મર્યાદિત કંપની/ઉચ્ચતમ સંગઠન/મહાસંઘ ધ્વારાકે તેમના ધ્વારા નિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા લાદવામાં આવે તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને આ કરારની શરતો મુજબ વેરા, ખર્ચા અથવા અન્ય બાહ્ય ખર્ચા નિયમિત અને સમયબધ્ધ ચુકવશે અને ફાળો આપશે.

(૧૧) સદરહું લેખ લખાવી લેનાર સદરહું લેખ લખી આપનાર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનીધીઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કોઈ પણ વ્યાજબીસમયે, મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં, અવસ્થા અને સ્થિતી જોવાં પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) સદરહું લેખ લખી આપનાર સદરહું લેખ લખાવી લેનાર પાસેથી મળેલ અગ્રિમ જમારાશી, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપની અથવા બાહ્ય ખર્ચા, કાનુની ખર્ચ માટે મળેલ રકમ માટે અલગ ખાતું નિભાવશે અને આવી રકમ માત્ર જે તે હેતુ માટે પ્રાપ્ત થઈ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

(૧૩) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઈપણ પત્ર ધ્વારા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહું જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઈરાદો છે કે રહેશે તેવું અનુમાન કરવાનું નથી. સદરહું લેખ લખાવી લેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમાં તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઈ હકક રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, ઓશરી, દાદર, પેસેજ જયાં સુધી આ પહેલાં જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી લખી આપનારની સંપતિ રહેશે.

(૧૪) સદરહું તમોને ખરીદ કરેલ મિલકતવાળી યોજનામાં કોમન પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ છે.

(૧૫) સદરહું યોજનામાં આવેલ તમામ યુનીટો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ તૈયાર કરી મેમ્બરોને સોંપણી માટે અમો લખી આપનાર ડેવલોપર્સ તૈયાર રાખીશું.

(૧૬) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનીટોનું જે કારપેટ એરીયા ડેવલોપર્સ ધ્વારાજણાવવામાં આવેલ છે અને જે સ્થળ પર કારપેટ એરીયાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેમાં ૩ ટકા થી વધારે વેરીયેશન આવશે નહી.

(૧૭) સદરહું યોજના કોઈપણ બેંકમાં મોર્ગેજ કરેલ નથી અને જો ભવિષ્યમાં અમો ડેવલોપર્સ સદર યોજના મોર્ગેજ કરીશું તો તેની રેરામાં અમો લખી આપનાર જાણ કરીશું તેવી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૩૦. આ કરાર કર્યા બાદ સદરહું લેખ લખી આપનારે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઈ ભાડા પટો કરવો નહીં કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહીં અને જો કોઈ ભાડા પટો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા તત્તસમયે અમલી કોઈ કાયદામાં જે કાંઈપણ જોગવાઈ હોય, આવો ભાડાપટો અથવા બોજો લખાવી લેનારના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી, જેણે સદરહું મિલકત મેળવવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

૩૧. પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ૪૭૬૫.૫૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ

(FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૪૭૬૫.૫૦ ચોરસ મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૭૪૪.૪૯ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળી ગયા બાદ કોઈપણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ હકક કે દાવો રહેશે નહી. ભવિષ્યની કોઈ પણ એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીનો હકક રહેશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલા એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ

૩૨. <u>બંધનકારક અસરઃ–</u> આ કરાર લખ્યાથી અને લખી આપનાર ધ્વારા લખાવી લેનારને મોકલવાથી બંને પક્ષકારોને કોઈ બંધનકારક અસર કરશે નહીં જયાં સુધી એક લખાવી લેનાર આ કરાર સાથેના તમામ પરીશીષ્ટ સહિત સહી કરીને ચુકવણી યોજનામાં અનુબંધિત કર્યા મુજબ લખાવી લેનારને મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં તમામ લેણી રકમની ચૂકવણી સાથે આ કરાર પરત કરે નહી અને બીજુ લખી આપનાર ધ્વારાજણાવ્યેથી નોંધણી માટે સંબંધિતપેટા નોંધણીદાર સમક્ષ રજુ ન થાય. જો લખાવી લેનાર આ કરાર તેને મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમલ કરવામાં અને લખી આપનાર જણાવે ત્યારેતેની નોંધણી માટે પેટા નોંધણીદાર સમક્ષ હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પછી લખી આપનાર લખાવી લેનારને કસુર સુધારવા જાણ કરશે, જો તે લખાવી લેનારને મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં સુધારો ન કરે તો લખાવી લેનારની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને લખાવી લેનારને તેના સંબંધમાં જમા કરાવેલ નોંધણીની રકમ સહિત તમામ રકમ કોઈપણ વ્યાજકે વળતર વગર તથા નુકશાની વળતર પેટે ચૂકવવાની રકમ બાદ કરી લખાવી લેનારને પરત કરશે.

૩૩. <u>સમ્રગ કરારઃ–</u> આ કરાર, પરીશીષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે આ વિષય વસ્તુના સંબંધમાં સમગ્ર કરાર બને છે અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહું મિલકત સંબંધી આંતરિક સમજૂતી, કોઈ અન્ય કરાર, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહાર, લેખિત કે મૌખિક વ્યવસ્થા જો કોઈ હોય તો તે કોઈ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

૩૪. **<u>સુધારો હકકઃ–</u>** આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારી શકાશે.

૩૫. **આ કરારની જોગવાઈઓ સદરહું લેખ લખાવી લેનાર ધ્વારા અન્યને વખતો–વખત વેચાણ કરવામાં આવે તેઓને પણ લાગુ પડશે.**

આ પક્ષકારો ધ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને સંમતિ છે કે યોજના સંબંધમાં આ લેખમાં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને આનાથી ઉભા થતા દાયિત્વ, તબદીલીના કિસ્સામાં સદરહું મિલકતના આગામી તથા વખતો–વખતના લખાવી લેનારને સમાન રીતે લાગુ પડશે અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૬. **<u>ભિન્નતાપાત્રતાઃ–</u>** આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કાયદા અથવા તેના નીચે બનાવેલાં નિયમો અને વિનિમયો અથવા અન્ય લાગું પડતં કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીનઅમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કોઈપણ જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલાં નિયમો, વિનિમયો અથવ લાગું પડતા કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરિયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગું પડતી હોય તે રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

૩૭. **<u>વિશેષ ખાત્રીઓઃ–</u>**બંને પક્ષકાર સંમત થાય છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટરીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરૂરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભાં કરેલા અથવા તબદીલ કરેલા હકક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલાં લેશે.

૩૮. **<u>અમલનું સ્થળઃ–</u>** આ કરારનો અમલ ત્યારે જ થયેલો ગણાશે કે જયારે લખી આપનારના અધિકૃત સહી કરનાર મારફત લખી આપનારે લખી આપનારના કાર્યાલયમાં અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ, જે લખી આપનાર અને લખાવી લેનાર વચ્ચે સંમતિથી નકકી કરવામાં આવે, લખાવી લેનાર અને લખી આપનાર ધ્વારા વિધિવત કરવામાં આવે તે પછી અથવા સાથોસાથ પેટા નોંધણીદારના કાર્યાલયમાં નોંધણી કરવામાં આવે ત્યારે આ કરાર અમલી થશે. તેથી આ કરાર વડોદરા મુકામે થયેલો ગણાશે.

૩૯. લખાવી લેનાર અને અથવા લખી આપનાર આ કરાર તેમજ હસ્તાતંર ખત/ભાડાપટા લખાણ નોંધણી ધારા હેઠળ યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં રજુ કરશે અને લખી આપનાર તેવી કચેરીમાં હાજર રહેશે અને તે કર્યાનું કબુલ કરશે.

૪૦. આ કરારમાં જણાવેલ તમામ પ્રકારના સુચનપત્રો બજવણી લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવેલ હોવાનું મનાશે. જો લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારે મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલથી અને જાહેર કરાયેલ વિજાણુ ટપાલ

સરનામુ ટપાલ મોકલ્યાના પ્રમાણપત્રથી તેમના નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે જે સરનામા નીચે મુજબ છે.

(૧) ...., ઉ.વ..........., ધંધો–.............., રહે...

(૨) **"સર્જન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર"** ભાગીદારી પેઢીના મેનેજિંગ પાર્ટનર તરીકે, ..., ઉ.વ........, ધંધો–........., રહે......................................

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર તે એકબીજાને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલ ધ્વારા જણાવવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ રહેશે, તેમાં કસુર કર્યેથી તમામ સંદેશા અને પત્રો ઉપરોક્ત સરનામે ટપાલ કર્યેથી તે લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનારને મળી ગયાનું માનવામાં આવશે.

૪૧. **<u>સંયુક્ત લખાવી લેનારઃ–</u>**સંયુક્ત લખાવી લેનારના કિસ્સામાં જેનું નામ પહેલું અને તે/તેણીનું જે સરનામું આપેલ હોય તે સરનામે સદરહું લેખ લખી આપનાર ધ્વારા તમામ સંદેશા મોકલવામાં આવશે, જે તમામ ઉદ્ધેશ અને હેતુ યોગ્ય રીતે તમામ લખાવી લેનારને બજાવવામાં આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૪૨. **<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચઃ–</u>** સદર બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ અને લખાઈ ફી સદરહું લેખ લખાવી લેનાર ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૪૩. **<u>તકરારનું નિરાકરણઃ–</u>** પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરાર બંને પક્ષકારોની સંમતિથી નિકાલ કરવામાં આવશે. સમભાવથી તકરારનું નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ મુજબના નિયમો, નિયંત્રણો મુજબ સત્તા સાદર (નિર્ણય) કરવામાં આવશે.

૪૪. **<u>લાગું પડતા અધિનિયમઃ–</u>** આ કરારમાંથી ઉભાં થતા હકક અને અનુબંધનો ભારતના તત્સમયે અમલમાં હોય તે કાયદા મુજબ ગણવાના રહેશે અને અમલપાત્ર ગણાશે અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબંધમાં હકુમત રહેશે. ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે, સાક્ષીની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે.

<u>યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરિશિષ્ટ નંઃ–૧)</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના **મોજે ગામ ભાયલીના રે.સર્વે/બ્લોક નંઃ– ૪૩૯, જુનો સર્વે નંઃ– ૫૩૭/૧+ ૨ +**

૫૩૫/૧ + ૫૩૮/૨ ની કુલ ૭૫૮૯ ચો.મી પૈકી વુડાની પ્રારંભિક ટી.પી.સ્કીમ નંઃ– ૪ માં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંઃ– ૧૬૭ જેનો હાલનો બ્લોક નંઃ– ૪૩૯/૨ ની કુલ ૧૭૬૫ ચો.મી બીનખેતી જમીનમાં મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિથી "અર્બન પર્ચ" નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંઃ– ૧૬૯ તથા બ્લોક નંઃ– ૪૩૮ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ૧૫ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે :– ૯ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંઃ– ૧૬૮ તથા બ્લોક નંઃ– ૪૪૦ આવેલ છે.

<u>વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરિશિષ્ટ નંઃ–૨)</u>

સદર ઉપરોકત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજિત યોજના પૈકી .... મજલે આવેલ ફલેટ નંઃ– .... વાળી .... ચો.મી કારપેટ એરીયા તથા .... ચો.મી બાલ્કની એરીયા તથા .... ચો.મી બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી બાંધકામવાળી નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેકશનો સાથેની મિલકત તથા એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ–વહેંચાયેલી .... ચો.મી જમીન અને પાર્કિંગ એરીયા સહની જમીન–મિલકત તથા તેમાં આવવા–જવાના હકકો સાથેની જમીન–મિલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ છે જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદરહું પ્રોજેકટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા વિઠ્ઠલઉદ્યોગ નગર શાખામાં રુા.૫,૬૭,૦૦,૦૦૦/– ના પ્રોજેકટ લોન માટે મોર્ગેજ કરેલ છે. જેથી સદર ફલેટ નં.......... નું નો ઓબજેકશન સર્ટીફીકેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા માંથી દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમો ત્રીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સએ લાવી આપવાનું રહેશે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધપણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બિનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ધાકધમકી, રજુઆત કે ગેર સમજુતી સિવાય, સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજી ખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ–વાલી–વારસોને કબુલ,

મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમોએ નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે..............................મતુ તત્રે.................................શાખ

<u>બાનાખત લખી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા :–</u>

રાજન મનોજકુમાર અંકલેશ્વરીયા

....

<u>સંમતિ આપનાર/ત્રીજા પક્ષવાળા :–</u>

" સર્જન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર " પેઢીના મેનેજિંગ પાર્ટનર

....