<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>લખી આપનાર</u> :-
એકતરફવાળા

લક્ષ્મી ડેવલોપર્સ
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર કમલેશભાઈ હરિભાઈ પરમાર
ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું - ૨૩, એવન્યુ પાર્ક સોસાયટી, ભીમજીપુરા, નવાવાડજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩.
AADHAAR NO. 8398 6912 3858

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "અમો" અગર "લખીઆપનાર " યાને કે "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

<u>લખાવી લેનાર</u> :- બીજીતરફવાળા	(૧) **AADHAAR NO.** (૨) **AADHAAR NO.** બંને ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું - ....

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર " યાને કે "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે પાલડી ગામની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૩ ની ૭૩૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "લક્ષ્મી વન" ના નામથી ઓળખાય છે. સદર "લક્ષ્મી વન" ના <u>............</u> ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર-<u>............</u> કે જે આશરે <u>............</u> ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૩ ની ૭૩૨ ચો.મી. જમીન પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનનો બીનઅવેજી એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ ગાર્ગી એપાર્ટમેન્ટ કો. ઓ. હા. સો. લી. એ અમો લખી આપનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૧૧૨ તારીખ ૧-૪-૨૦૨૧ થી નોંધાયેલ છે.

ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૩ ની ૭૩૨ ચો.મી. જમીન પૈકીની ૧૨૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના વેચાણ

દસ્તાવેજ હરીભાઇ વાઘજીભાઇ પરમાર એ તથા અરવીશભાઇ પ્રકાશભાઇ પરમારે તથા સોસાયટીએ ભેગા મળીને અમો લખી આપનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૫૭૦૧ તારીખ ૨૪-૧૧-૨૦૨૧ થી નોંધાયેલ છે.

ઉપરોકત બંને દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર - ૧૮૧૫૪ તારીખ ૩૦-૭-૨૦૨૨ થી થયેલ છે.

આમ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૩ ની ૭૩૨ ચોરસમીટર જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારનો છે.

સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેઢીના નાણાંથી વેચાણ રાખવામાં આવેલી હોઈ સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી.

સદર જમીનમાં સ્કીમ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં મંજુરી અર્થે રજૂ કરેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નંબર - **BLNTI/WZ/131020/CGDCRV/A4069/R0/M1,** રજાચીઠ્ઠી નંબર - **05170/131020/A4069/R0/M1** તારીખ ૪-૯-૨૦૨૧ ના રોજથી મંજુર કરી આપેલ છે.

સદર સ્કીમમાં જે સુધારા-વધારા કરવાના છીએ તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર રીવાઈઝ કરી શકશું તેમજ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરેમાં લખાવી લેનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખાવી લેનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે અને સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઇનલ/સબ-પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે તેમજ

મેળવવાના છીએ. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "લક્ષ્મી વન" આપવામાં આવેલ છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં ઈન્વર્ડ કરાવેલ છે અને સદર અરજીના અનુસંધાને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત સરકાર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર-...................................... તારીખ .... થી નોંધણી કરી નોધણી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે/મેળવી લઈશું. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "**<u>લક્ષ્મી વન</u>**" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કઈ કઈ મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. સભ્યો/યુનિટ હોલ્ડરો વચ્ચે ભવિષ્યમાં વાહનો પાર્ક કરવા બાબતે વાંધો, તકરાર ના થાય તે માટે દરેક યુનીટ હોલ્ડરોની વિનંતીને માન આપીને પાર્કીંગની વ્યવસ્થા ગોઠવવામાં આવેલ છે જેમાં દુકાન હોલ્ડરોએ તેમની દુકાનની આગળ આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં તેમના પોતાના વાહનો તથા તેમને ત્યાં આવતા ગ્રાહકો /મુલાકાતી વિગેરેના વાહનો બાજુની દુકાનના માલિકોને અડચણ કે અંતરાય, અવરોધ ના થાય તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને ઓફીસના પાર્કીંગમાં દુકાન હોલ્ડરોનો કોઈપણ પ્રકારનો પાર્કીંગ કરવાનો હક્ક રહેશે નહીં, તેવી જ રીતે ઓફીસ હોલ્ડરોએ ભોયતળીયુ અથવા બેઝમેન્ટના પાર્કીંગમાંજ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. દુકાનની આગળ આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં કે ખુલ્લી જગ્યામાં તેમના પોતાના વાહનો કે તેમના ત્યાં આવતા મહેમાનો, સગાસંબંધીઓના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી અને તેમજ ઓફીસ

હોલ્ડરો વચ્ચે કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થિત ના થાય તે માટે ભોયતળીયુ તથા બેઝમેન્ટમાં માર્કીગ કરીને પાર્કીંગ ફેસીલીટી આપવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનારને જેટલી મિલકત આ બાનાખતના કરારમાં લખ્યા મુજબની વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે સિવાયની અન્ય કોઈપણ મિલકતમાં/જમીનમાં લખાવી લેનારનો કે સદરહુ મિલકતના વખતો વખતના માલીકોનો હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી તેની સ્પષ્ટ સમજણ સાથેની સ્પષ્ટતા લખી આપનારે લખાવી લેનાર સાથે કરેલ છે.

આમ, ઉપરોક્ત હકીકતની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે. સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારની સંમતી છે. આમ, લખી આપનારે સદર સ્કીમની સંપુર્ણ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનાર તેમની પસંદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે.

સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને લખાવી લેનારની વિંનંતીને માની ને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે પરંતુ મિલકતનો કબજો બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ મળશે, જેનાથી લખાવી લેનાર સમંત થયેલ અને લખાવી લેનારસદરહુ મિલકત ઉચ્ચક **રૂપિયા** =૦૦ **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં ખરીદવા માંગે છે. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે ફાઈનલ મીટીંગ થયેલ હતી અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદર હકીકત સાથેની સદરહુ મિલકત કિંમત મુજબ **રૂપિયા** =૦૦ **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં વેચાણ આપવા સંમત થયેલ હતા અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઇ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરેની નકલ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજો, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે તેમજ તમો લખાવી લેનારે તે તમામ અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદરહુ મિલકતના ટાઇટલની ખાત્રી કરીને/કરાવીને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી તેમજ તે યોગ્ય હોવા અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આ બાનાખતનો કરારનો તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને ડ્રાફ્ટ એપ્રુવ્ડ કરી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઈ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી આ બાનાખતના કરાર તેમજ સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકવી આપે ત્યારબાદ કરવાના થતા વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઇ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે અને ઉપરોક્ત તમામની ઓરીજીનલ નકલ તમામ સભ્યોના દસ્તાવેજ થયેથી લખી આપનારે સર્વીસ સોસાયટીને

સોંપી દેવાના છે અને રહેશે અને કોમન એરીયા માટે જે કોઇ લખાણો/દસ્તાવેજો વિગેરે મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાના થાય કે કરવા પડે તે તમામ લખી આપનારે કરી આપવાના છે અને તે અંગે જે કોઇ ખર્ચ વિગેરે થાય તેમાં લખાવી લેનારના હિસ્સે પ્રપોઝનેટ જે રકમ આવે તે તમામ રકમ લખાવી લેનારે કોઇપણ આનાકાની કર્યા વિના સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે. ઉપરોક્ત તમામ હકીકત બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરે તમામની સંપુર્ણ માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઇ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ હતા તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરેલ છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઇ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર આ યુનિટની તેમજ તેની બાજુમાં આવેલા યુનીટની વચ્ચેની દિવાલ તેમજ બાકીની દિવાલો સીંગલ ઈંટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં જો નવા કબાટો વિગેરે મુકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલ કે સ્લેબ વિગેરેને નુકશાન થાય. આમ લખાવી લેનારે તેવી દિવાલો અંગે તેમજ તેની અડો-અડ આવેલા

યુનિટના વપરાશકર્તા અને માલિકે એક-બીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેનો વપરાશ અને ઉપયોગ પરસ્પરની સંમતીથી તેમજ એક સંપ થઈને કરવાનો છે તેમજ એકબીજા સાથે હળી-મળીને તેમજ સહકારથી વર્તવાનું છે. વધુમાં લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પીનું કામ અથવા કોઈપણ પ્રકારના ડેકોરેટીવ ફીટીંગ્સનુ કામ કરવા સારૂ ડ્રીલ મશીનથી દિવાલમાં કે સ્લેબ વિગેરેમાં કાણાં કે હોલ કરવાના તથા દિવાલમાં એસી પાઈપીંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ કે ઈલેક્ટ્રીકની પાઈપ નાખવા માટે દિવાલમાં કે સ્લેબ વિગેરેમાં ઝરી કરાવતાં તથા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચરનું કામ અથવા કોઈ પણ પ્રકારનું રીપેરીંગનું કામ કરાવતા સદરહુ મિલકતની કોઈપણ દિવાલમાં ક્રેક કે તિરાડ ઉત્પન્ન થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના જોઈન્ટ, બીમ, દિવાલ કે સ્લેબ વિગેરેના પ્લાસ્ટર કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેવા સંજાગોમાં લખી આપનાર તેવી નુકશાની કે ખામી માટે કોઈ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી. આમછતાં લખાવી લેનાર આવુ કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરે તો તેની સઘળી જવાબદારી લખાવી લેનારની અંગત રહેશે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત પરસ્પર વાટાઘાટો કરી પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક **રૂપિયા** =00 **અંકે રૂપિયા** **પુરા**નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

(૨).. લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર કરાવીને અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે કરવાની રહેશે.

(૩).. સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહીતી આ સાથેના **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મર્ટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ **એનેક્ષર** મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૪).. સદર સ્કીમનું કામકાજ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન સદર સ્કીમનો વિમો લખી આપનારે જે તે સરકારી વીમા કંપની પાસેથી લેવાનો છે અને કોઈપણ સંજોગોવસાત કે કુદરતી આફતને કારણે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર સ્કીમના બાંધકામ વિગેરેને થાય અને તેવું નુકશાન વિમા કંપની દ્વારા ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેવી રકમની માલિકી લખી આપનારની રહેશે.

(૫).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૬).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તેમજ થયેલ કામકાજ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપિયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
=૦૦		

(એ)..		સદર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર થયેથી કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપેલ/આપવાની છે.

(બી)..		પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(સી)..		લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદર સ્કીમમાં પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટ તથા સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ડી)..		લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ઈ)..		લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ)..		લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(જી)..		લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એચ)..		લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની ચુક્તે રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે અને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તે સમયે અગર બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(૭)..		લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર..1317.60...... ચોરસમીટર છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી

કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની .1701.51..... ચોરસમીટર સુચિત એફ.આસ.આઇ. જુદી-જુદીં યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. આમ કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ...2928.00...... ચોરસમીટર છે.

હાલમાં, સદર સ્કીમમાં .1701.51......... ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. ની માલિકી લખી આપનારની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઇ., કોમન એરીયા તથા એમેનીટીઝ તથા ટેરેસની માલીકી સર્વીસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

(૮)..<u>લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે.</u>

(એ).. લખી આપનાર ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઇ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઇ દાવા પડતર નથી.

(ઇ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવેલ છે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાયેલ બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઇપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઇ) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, સદર સ્કીમની જમીન/મિલકત અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઇ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૯).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુક્તે વેચાણ અવેજ લઇ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઇ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે

રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર - મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે સદરહુ મિલકતને કોઈ નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦).. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે (લખી આપનારે આવા ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધિશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ અધિનિયમ, નોટીસ વિગેરેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી તેવી રકમ પંદર દિવસની અંદર લખી આપનારને અગર જે તે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રીના જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ/ કચેરીમાં ભરવાના રહેશે.

(૧૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૨).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મેનેજમેન્ટ બોડી/સર્વીસ સોસાયટી રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૧૩).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનારે ચુકવી આપવાની છે.

(૧૪).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા

હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૫).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ..31/12/2026.... ના રોજ અથવા તે પહેલાં લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકતે પેમેન્ટ ચુકવેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સોંપશે.

(૧૭).. લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઇ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૮).. લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૧૫ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર દસ્તાવેજ કરી આપી અને તે સમયે લખાવી લેનારને કબજો સોપશે અને તે સમયે લખાવી લેનારે દસ્તાવેજ કરવા સારૂ તેમના પાનકાર્ડ,પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટા વિગેરે લખી આપનારને આપવાના રહેશે અને બાકી રહેલા નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરા કરવામાં લખાવી લેનાર નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર ને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની

લખાવી લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે લખાવી લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. લખી આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

(૧૯).. બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી લખી આપનારના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી ચૂક્તે વેચાણ અવેજ ચુકવીને યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૨૦).. લખી આપનાર તરફથી લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારે યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર લખાવી લેનાર કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૨૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન

કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહી અને તેમછતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે)

(૨૨).. સદરહુ મિલકતમાં લખીઆપનાર તથા સદર પ્રોજેકટ ઉપર નાણાંકીય ધિરાણ મેળવે ત્યારબાદ તેમના સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો રહેતો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ , આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૨૪).. આ બાનાખતના કરારની મુદત તારીખ .... ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૫).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૬).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૨૭).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે તમો લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનું ચુક્તે પેમેન્ટ અમોને ચુકવી આપો ત્યારથી અને/અગર વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ બંનેમાંથી જે પહેલા હોય ત્યાં સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૮).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી/ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ટોરેન્ટ પાવર -ઈલેકટ્રીક સીટી તેમજ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જે અલગથી લખાવી લેનારે જે તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ઓથોરીટીઓ કે મેનેજમેન્ટ બોડી/સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાના રહેશે.

(૨૯).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૩૦).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૧).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૨).. પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શાકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી/ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૩) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી 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 હતે એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૪).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદા (૩%) ની અંદર હોય તો લખાવી લેનારે ચુકવેલા વધુ નાણાં લખી આપનારે આવા નાણાં અંતિમમાં ચુકવેલ નાણાંની તારીખથી વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે વ્યાજ સાથે દિવસ-૪૫ ની અંદર રીફંડ કરવાના છે અને રહેશે તથા લખી આપનાર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં ૩% થી વધારો હોય તો લખી આપનારે ઉપર પેરામાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરી શકશે અને તેવા વધુમાં ચુકવેલ નાણાં ઉપર લખાવી લેનારે વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે વ્યાજ ચુકવવાનુ છે અને રહેશે.

(૩૫)..	સદરહુ મિલકતનો કબજો તારીખ .31/12/2026...... કે તે પહેલા સોંપી દઈશું અને કામ પરીપુર્ણ થઈ જાય તો દસ્તાવેજ કરી આપીશું. અને સદર મુદતમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકતે વેચાણ કિંમત ચુકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદર નક્કી કરેલ મુદતમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજ મુજબની ચુકતે રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારે બાકી રહેતી ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે અને સદર મુદતમાં લખી આપનાર લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં કસુર કરે અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ મિલકતનું પઝેશન સોપવામાં નિષ્ફળ જાય એટલે કે વેચાણ લેનારને મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવામાં ના આવે તો લખી આપનારે લખાવી લેનારને વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૩૬)..	સદરહુ મિલકતના બાનાખતના કરારનો અમલ થયા બાદ લખી આપનારે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહી અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કીસ્સામાં તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તેમ હોય તેમછતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે પણ સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ હતો તેના હીત સંબંધને અસર થશે નહી.

(૩૭)..	આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૮)..	આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને ઈ-મેઈલ આઈડીથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામઃ

લખાવી લેનાર નું ઈમેલ આઈ.ડી.

લખી આપનારનું નામ :- **લક્ષ્મી ડેવલોપર્સ**

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી. ....

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા ઇ-મેઇલ આઇ.ડી.માં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને ઈ-મેઈલ આઈડીથી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૯).. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૦).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે પાલડી ગામની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૩ ની ૭૩૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "લક્ષ્મી વન" ના નામથી ઓળખાય છે. સદર "લક્ષ્મી વન" ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર-............ કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત.

"લક્ષ્મી વન" સ્કીમના ખૂંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને લખી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :- - ૮ - ૨૦૨૨ <u>સાક્ષીઓ</u> :-

______________________ ______________________

____

-: એનેક્ષર :-

આ સ્કીમમાં નીચે મુજબનો માલસામાનના મટીરીયલ્સ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ વાપરવાનો છે તેની વિગત

(1) Structure

Earthquake resistant r.c.c frame structure.

(2) Wall finish

Internal finish, single coat mala plaster with wall putty & external double coat sand faced plaster with paint.

(3) Flooring

Good quality vitrified tiles in entire building.

(4) Toilet & plumbing

Glazed tiles dado up to lintel level & flooring, concealed plumbing with reputed sanitary ware & c.p.fitting.

(5) Door & window

Decorative wooden main door in office and good quilty rolling shutter in shops., fully glazed powder coated aluminum section sliding window with natural stone wall.

(6) Electrification

Single phase concealed cooper wiring with good quality accessories and sufficient electric points.

(7) Terrace

Open terrace to be finished with china mosaic for heat reflection and water proofing.

એમીનીટીઝ

1. Elevators
2. Security Cabin
3. Water Supply (24 x 7)
4. CCTV Camera
5. Foyer Lounge

Floor Plan

RERA CERTIFICATE

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>લખી આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ</u>

_______________ _______________

<u>લખાવી લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ</u>

_______________ _______________