<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વાઘોડીયાના મોજે ગામ આમોદર, તા. વાઘોડીયા, જી. વડોદરા, વિસ્તારમાં આવેલ **"AKSHAR AROMA"** નામની યોજનામાં આવેલ ટાઇપ ………… ડુપ્લેક્ષ/યુનીટ નંબર **…………** નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ: ……./………/૨૦૨૫ ને …………વારના રોજ બાનાખત કરાર

<u>લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા (એલોટી):-</u>

૧. નામ:- : **શ્રી** ……………………………
ઉ. વ. આ.:- : **………. વર્ષ, ધંધો, ………. (આધાર નં.**………………………… **)**

૨. નામ:- : **શ્રી** …………………………… **,**
ઉ. વ. આ.:- : **……….. વર્ષ, ધંધો, ………. (આધાર નં.** ……………………………**)**

સરનામુ:-…………………………………………………………………………………………**,**
(જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમા એકતરફવાળા/વેચાણ રાખનાર લખાવી લેનાર એ રીતે સાંબોધવામાં આવશે, અને સદરહુ સાંબોધનના અર્થમા લખાવી લેનાર, એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ એકઝીક્યુટર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) **તે એકતરફવાળા**,

<u>લખી આપનારા/જમીન માલીક/ (પ્રમોટર) બીજી તરફવાળા:-</u>

M/s. SHREE AKSHAR ENTERPRISE, **(PAN NO. ACMFS6891D)** એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર **વિપુલકુમાર જમનાદાસ ધરસંડીયા**, ઉ.વ.આ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, **(આધાર નં. ૮૧૭૪ ૦૭૭૨ ૭૬૬૪)** સરનામુ:- **૪૦૧, કિશન હાર્મોની, ૨૧, રાજનગર સોસાયટી, અકોટા સ્ટેડીયમ પાસે, અકોટા, વડોદરા, ૩૯૦૦૨૦,** (જેમને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમા (ડેવેલોપર્સ) (પ્રયોજક) (પ્રમોટર) જમીન માલીક /બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા પોતે જાતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ એકઝીક્યુટર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) **તે બીજીતરફવાળા**,

જત આ સદર કબજા વગરનો બાનાખત કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળાએ તમો લખી લેનાર/એકતરફવાળાને સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમારી રાજીખુશી થી લખી આપીએ છીએ કે……

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વાઘોડીયાના **મોજે ગામ**

આમોદર, તા. વાઘોડીયા, જિ. વડોદરાની સીમના **બ્લોક/સવે નં. ૧૭૮,** જેનો **ખાતા નં. ૫૧૭** વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. **જેનુ ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧-૪૦-૬૩-હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૧૪,૦૬૩ ચો.મીટર છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમમા ૨૮/બી માં સમાવેશ પડેલ છે, તથા તેના ઓ.પી. નંબર ૬૩, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૬૩/૧ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૭૩૪૮.૪૯ ચો.મી. છે.** જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશિષ્ટમાં સામેલ છે. સદર જમીન અમો લખી આપનારે શ્રી અમરીશભાઇ જગદીશભાઇ પટેલ તથા વિગેરે પાસેથી તારીખ ૦૧/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૧૪૩, થી કાયમના માટે વેચાણ રાખેલી છે. જેની વાઘોડીયા રેવન્યુ દફતરે નોંધ નંબર ૩૪૪૨ થી દાખલ થયેલ છે. તે આધારે સદર બીનખેતી વાળી જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સયુંક્ત માલીકી કબજા ભોગવટાની છે.

ઉપર જણાવેલ જમીન સદરહુ જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, કરવા જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫(અ) હેઠળ પરવાનગી અંનુવયે મે. શ્રી કલેકટર સાહેબ વડોદરાનાએ હુકમ નંબર **1575/19/03/077/2023** તારીખ **08/05/2023** ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામાંડળ દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નંબર **1117LD24250045, અને ODPS APPLICATION NO. ODPS/2024/089728 તારીખ 15/08/2024** થી નક્શો મંજુર કરી વિકાસ કરવા માટે પરવાનગી આપેલ છે. તે મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાાંધવામા આવેલ **"AKSHAR AROMA"** નામની રેહણાક મકાન/ડુપ્લેક્ષની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે. તે **"AKSHAR AROMA"** તે પૈકી આવેલ ટાઇપ .... માં આવેલ ડુપ્લેક્ષ/યુનીટ નાં. .... નુ આયોજન કરેલ જેની વિગત નીચે પરીશીષ્ટમાં જે મિલ્કત દર્શાવેલ છે તે મિલ્કતનો તમોને બાનાખત લખી આપીએ છીએ. સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ કાયદાને જોગવાઇઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવેલ છે, જેનો (**RERA Reg. No. ....**) તારીખ .... થી મેળવેલ છે.

સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાન અને ટાઇટલ સંબધિત તમામ દસ્તાવેજ અને સ્પેસિફીકેશન તેમના આર્કિટેક સ્પેસ પ્લસ, વડોદરા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે એલોટીને બતાવેલ છે. તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેંન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરવાતા અન્ય દસ્તાવેજો પણ જોવા માટે આપેલ છે, અને એલોટીએ તે ચકાસીને સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

સદર યોજનામાં જમીનના કાયદેસરના રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭, ૧૨, ૮અ,/ પ્રોપર્ટીકાર્ડ તથા પ્રમોટર/ અયોજક ના વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટિફિકેટ

વિગેરે માહીતી એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

સદર યોજનામાં આયોજન થનાર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન, રજા ચીઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલા નક્શા વિગેરે એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સંબધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તા મંડળ પાસેથી પ્લાન સ્પેસિફિકેશન એલીવેશન લાગત કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ અંગે કંમ્પલીશન/ઓક્યુપંન્સી સર્ટિફિકેટ સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે.

આથી એલોટી/લખી લેનાર/પ્રમોટર/આયોજક/આયોજનર પાસેથી યુનીટ નંબર ....વાળી મિલ્કત જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. વાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી સદર ડુપ્લેક્ષ/યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જત, સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ અને રજુઆતો પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો અને નિયમોનુ વફાદાર પણે પાલન કરવાની ખાતરી સાથે બન્ને પક્ષો નીચેની શરતોને આધિન આ કરાર કરવા માટે બન્ને પક્ષ સહમત થયેલ છે.

જત, સદર એક્ટ/ અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર/આયોજકે સદર પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ મિલકતના વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ હેઠળની સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આશ્યક છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો લખી લેનાર તે બન્ને પક્ષકારોને નીચેના જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતો ને આધિન આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧) જેની કુલ વેચાણ કીંમત રૂ. .... /- અંકે રૂપીયા .... પુરાની કીંમતે કરવા

સહમત થાય છે અને પ્રમોટર/ આયોજક તે અનુસારનો યુનીટ, ઠરાવ્યા અનુસારની તેવી કીંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ થી આપવા સહમત થાય છે. કહેવાયેલી કીંમતમાં સહીયારા ઉપયોગના વિસ્તાર અને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની હદ વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ થતી વધારાની સહાયકારી સુવિધાઓની પ્રમાણસરની કીંમત રૂ. ..../- નો

સમાવેશ થાય છે, સહીયારા ઉપયોગ વિસ્તાર અને સુવિધાઓનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડવામાં આવેલી દ્રીતીય અનુસુચી/ એનેક્ષીયરમાાં આપવામાાં આવેલ છે, (સહીયારા, ઉપયોગ, વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ વાહન પાર્કિંગ જગ્યા સહીત યુનીટની કીંમત વિભિન્ન રીતે દર્શાવાની રહેશે).

:: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ

આમ બાનાપેટે ઉપરોક્ત વિગતે તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો ડેવેલોપેર્સ/જમીન માલીક બીજીતરફવાળાને રૂપીયા મળી ગયેલ છે. જે મળ્યાનુ કબુલ કરી સદર અમો લખી આપનાર ડેવેલોપેર્સ/ બીજીતરફવાળાઓ તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખત નો કરાર લખી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ **રૂ.**............................**/-** **અંકે રૂપીયા** .... **પુરા** તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(1) બાલ્કની/વરંડા ર જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. /ચો.ફુટ છે જે યુનીટનો એક ભાગ બને છે, તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂ. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે.

(2) વોશ એરીયા બાલ્કની જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે. જે યુનીટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂ. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે.

(3) ખુલ્લી અગાશી જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે. જે યુનીટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂ. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે.

(4) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને/અથવા .... પોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબર .... અવેજની રકમ રૂ. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે.

(5) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને/ અથવા .... પોડિયમમાં આવેલ બંધ (છતવાળા) પાર્કિંગની જગ્યા નંબર .... અવેજની રકમ રૂ. .... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે

(૨) અવેજની ચુકણી મટેની વિગત/પેમેન્ટ પ્લાન

(૧) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરારમાં આવ્યા પૂર્વે/ સમયે વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ અવેજની કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે.

અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજક/બીજીતરફવાળાને બાકી રહેતા રૂપીયા નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સહમત થાય છે.

(૨) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

(૩) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીન્થ સુધીનુ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૪) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જ્યા બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે યુનીટ અથવા પ્રભાગનુ સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૫) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટની દિવાલો, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ/લાદી, બારી- બારણાનુ કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૬) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટનુ સેનેટરી ફીટીગ્ઝ, દાદર, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીનુ લોબીઝનુ કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૭) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જે સ્થળે સ્થીતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પાણીના પંપ વિધુત જોડાણો, વિધુત, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબધીત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામા આવેલ છે તેવી કામગીરી પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૮) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીમંતની કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને પાણી પંપ, વિજળી નુર, વિજ યાંત્રીક પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીંથ,સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર **(Paving)** અને અન્ય આવશ્યક્તાની જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં આવેલ હોય.

(૯) વેચાણ રાખેલ યુનીટની નક્કી કરેલ કીંમતની બાકી રહેતી રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા રજી. દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવ્યે પુર્વ ચુકવવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બાકીની અવેજ મુદત **૨૪** માસ સુધીમાં વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપી લખી લેનારે અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને સદર મિલકતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સુપ્રત કરવાનો રહેશે તથા એકતરફવાળા બાકીની સંપુર્ણ રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવી ન આપે એટલેકે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવીલે તો સદરહું **૨૪** માસ ની મુદત વિત્યા બાદ આ બાનાખત રદ્દ બાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને એકતરફવાળાના સદરહુ મિલકતમાં આ બાનાખત આધારે કોઇપણ પ્રકારના સદરહુ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના હક્કો

રહેશે નહી. તેમજ એકતરફવાળાએ બાના/ટોકન ની રકમ તેમજ અન્ય કોઇપણ રકમે બીજીતરફવાળાને આપેલ હશે તે રકમ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાની અરસ પરસ ની સમજુતીથી નીકાલ કરવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલ્કત જમીન માલીક/બીજીતરફવાળા અન્ય કોઇપણ વ્યક્તિને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી આપવા હક્કદાર છે. જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા/કરાવવાની નથી, તેવી પાક્કી ખાત્રી, બાંહેધરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ સાથે એકતરફવાળા લખી આપે છે.

1. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ એકતરફવાળા તરફથી બીજીતરફવાળાને મળી જતા બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટ્રર કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. જેની લખી આપનાર બીજીતરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમો અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતા જો તે અવેજ લઇ અમો તમોને પાકો દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખચે સહ પાક્કો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલીક મુખત્યાર છો.
2. આથી પ્રયોજક જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પ્રોજેકટ ની જમીન માટે ઉપ્લબ્ધ બાાંધકામ પાત્ર જગ્યા સુચી (Floor Space Index – FSI) માત્ર ૨૨૧૫૬.૮૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી **F.S.I (Floor Space Index – FSI)** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ **F.S.I** તરીકે ઉપલબ્ધ **F.S.I** ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા **F.S.I** નો લાભ મેળવીને ૧૬૬૧૭.૬૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૧૬૬૧૭.૬૦ ચો.મી નો ફ્લોર સ્પે સ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત **F.S.I** નો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે. એવી સમજ ના આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચીત **F S I** માત્ર પ્રયોજક ની જ માલીકી નો રહેશે એવી સમજણ સાથે નક્કી કરેલ મિલકત ખરીદવા સહમત થાય છે.
3. સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો એકતરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેસિફિકેશન મુજબ નુ બાંધકામ/તમામ કામ ચકાસી, સમજી ને કબજો મેળવવાનો રહેશે.
4. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ તથા દંડ વિગેરેની રકમ તમો બાનાખત લખી લેનારે ભરવાની છે.

5. સદર મિલકતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાઇ આવે તે લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે.
6. સદરહુ "**AKSHAR AROMA**" ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઇ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાયતો તેમા તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ રહેશે તથા સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઇન્ટેનેન્સ ફી જે કાંઇ નક્કી થાય તે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સુવીધાઓ ડેવલોપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમા આવેલ રોડ,રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ બધા સભ્યોએ સંપીને ભેગા મળીને કરવાનો રહેશે.
7. પ્રયોજક સદર મિલ્કત ઉપર કોઇપણ જાતનો ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી **(Promoter Shall not Mortgage or create Charge)** પ્રયોજક (**Promoter**) દ્વારા આ કરારમાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મકાન ને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.
8. તમો સદર બાનાખત લખી લેનારએ સદરહુ મિલકત જમીનના ટાઇટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો એરીયા જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. કોઇપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલકતને કોઇ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારા બીજી તરફવાળાઓ ની રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.
9. પ્રયોજક (**Promoter)** યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે કે જ્યારે મકાન નો કબ્જો નક્કી કરેલ તારીખે **૩૧/૧૨/૨૦૨૮** અથવા તો તે પહેલા સોંપશે. પરાંતુ, જો પ્રયોજક સદર યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીને યુવનટનો કબ્જો સોપવામાં નિષ્ફળ જાય તો ફાળવણી મેળવનાર/એલોટી કે જેઓ સદર યોજનામાથી પાછળ ખસવા ના માાંગતા ન હોય તેવા ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીએ પ્રયોજક (**Promoter)** ને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રયોજક (**Promoter)** એ કબ્જો સોપવામાાં મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાાં સુધી ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીને કબ્જો સોપવામાાં ન આવે ત્યાાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **SBI MCLR+ ૨%** ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ અવેજ ચૂકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો ફાળવણી મેળવનાર/એલોટી નિયત કરેલ સમયમર્યાદા વેચાણ અવેજની રકમ પ્રયોજક **(Promoter)**ને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમય ગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **SBI MCLR +૨%** ના દરે ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીએ પ્રયોજક **(Promoter)**ને ચૂકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બાંને પક્ષકારો સંમત થાય છે. તેમ છતા નક્કી કરેલ મિલ્કત નો કબ્જો આપવાનો હોય અને નક્કી કરેલ મિલ્કત પૂર્ણતા નીચેના કારણસર થી વિલંબ થાય ત્યારે સમય મર્યાદા વધારવા માટે પ્રયોજક હક્કદાર રહેશે.

   I. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

II. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

10. પ્રયોજક (**Promoter)** ને વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હક્કને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ્દ કરી શકશે.

11. સદર "**AKSHAR AROMA**" ના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા માંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ **મકાન/ડુપ્લેક્ષ નં. ....** વાળી મિલ્કતનો **કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે.** જો તે કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા માંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કિ કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખ થી ૬% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એકતરફવાળાને રીફાંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે

12. એલોટીનુ કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure of Allottee to take possession of Unit) :- પ્રયોજક (**Promoter)** તફથી કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી એ મકાન નો કબજો પ્રયોજક (**Promoter)** પાસેથી જરૂરી બાહેધરી અંડરટેકીંગ્સ, કબજા પાવતી અને એવા

અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને મકાન નો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈનટેનંસ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવા જવાબદાર રહેશે.

13. સદર બાનાખતમાં પરશીષ્ટવાળી મિલકત નો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમાં વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામાં આવતા દરો માં વધારો કરે તો સદર રકમમાં બીજીતરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

14. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નીયમ, જાહેરનામુ, અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ ના વટહુકમો તથા ત્રાહીત અહિત ઇચ્છાનારી વ્યક્તિ કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમુહ

યોજનાનાં કામમા વિલંબ કરાવે તો નિરધારીત કરેલ સમયમાં બાંધકામ પુર્ણ ન થાય તો તે અંગે બીજીતરફવાળા ની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

15. હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.
16. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી/ એમ.જી.વી.સી.એલ. (MGVCL) ડિપોઝીટ, મહેસુલ, વેરો, આકારણી તથા સદર સોસાયટી તેના નિયમો બનાવવા અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે.
17. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત માર્કેટેબલ, ટાઇટલ ક્લીયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.
18. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં કાયદાકીય હક્કો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી સમય સમયે યોજના પુર્ણ કરવા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવવાની રહેશે.
19. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતની પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે મંજુર થયેલા છે.

20. **કબજો લેવા માટેની કાર્ય રીત:-** પ્રાયોજક દ્વારા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરેલ અને ફાળવણી મેળવનાર કરાર અનુસારની ચુકવણીઓ કરી આપે તે પછી, પ્રાયોજક કરાર હેઠળ ફાળવણી મેળવનારને લેખીતમાં નોટીસ આપીને આવી નોટીસની તારીખથી ત્રણ માસમા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સંભાળી લેવા જાણ કરશે અને તે રીતે જાણ કરવામાં આવેલ હોય તદ્ અનુસાર ફાળવણી મેળવનારને કબજાની સોપણી કરશે. પ્રાયોજક દ્વારા તેના પક્ષે કોઇપણ જોગવાઇ, ઓપચારીક્તાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાયતો તેવી ફાળવણી મેળવનારને થયેલ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવા માટે આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમતી આપે છે. ફાળવણી મેળવનારએ પ્રાયોજક અથવા ફાળવણી મેળવનારઓના સંગઠન દ્વારા યથા પ્રસંગે નિયત કરવામાં આવેલ હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચની ચુકવણી કરી આપવા સંમતી આપે છે. પ્રાયોજક, પ્રોજેક્ટ માટેનુ ભોગવાટા પ્રમાણપત્ર મળે તેના સાત દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.
21. પ્રાયોજક દ્વારા, નક્કી કરેલ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર થયેલ હોવાની જાણકારી આપતી લેખીત નોટીસ પ્રાપ્ત થાય તેના પંદર દિવસોમાં ફાળવણી મેળવનાર નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવી લેશે.
22. ફાળવણી મેળવનારની નક્કી કરેલ મકાન/યુનીટનો કબજો સંપાદન કરવામાં નિષ્ફળતા:- ફાળવણી મેળવનારને પ્રાયોજક જાણ કરે તેથી, આવશ્યક ઇન્ડેમીનીટીઝ બાંહેધરીઓ અને આ કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો કરીને, પ્રાયોજક પાસેથી નક્કી કરેલ ડુપ્લેક્ષ/યુનીટનો કબજો મેળવી લેશે અને પ્રાયોજક ફરજીયાત પણે

તેવા નક્કી કરેલ ડુપ્લેક્ષ/યુનીટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોપશે. પરાંતુ જ્યારે કોઇ કારણોસર ફાળવણી મેળવનાર ખંડ-૧૯ માં જણાવાયેલી સમય મર્યાદામાં કબજો મેળવી લેવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે ચુકવણી પાત્ર બનતા હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

23. ફાળવણી મેળવનારને કબજો સોંપવા માં આવે તેથી **પાંચ વર્ષ** સુધી ના સમયગાળા દરમ્યાન ફાળવણી મેળવનારને આપવામા આવેલ સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ યુનીટનો એકતરફવાળાને કબજો સોપવામાં આવે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરવાનુ રહેશે. અને કબજો લીધા પછી એવુ કોઇ કામ કરશે નહી જેથી મિલ્કતને નુક્શાન થાય, અને જો નુક્શાન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી લેનારની રહેશે.

24. **મિલકતને નુકશાન**

અ) જો એકતરફવાળા દ્વારા સોસાયટીના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડને કારણે મકાન કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે મકાનનુ સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તે કારણોસર કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુક્શાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી.

બ) કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતાંકવાદ, આગ લાગવી વિગેરેના કારણે તથા એકતરફવાળાના કારણે મકાન કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે મકાનનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તે કારણોસર કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુક્શાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી અથવા કોઇપણ પ્રકારના ક્લેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહી કે ગણાશે નહી.

25.આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ

અ) એકતરફવાળા દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસિટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે મકાનના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુક્શાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી.

બ) એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા પોતે ખરીદેલ મિલકતનુ તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનુ તથા ઈલેકટ્રીકલ સપ્લાયનુ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાયરીંગનુ તથા સ્વિચો

વિગેરે ની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એકતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એકતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

ક) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનુ સમયસર મેન્ટેનન્સ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાાં અને ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનુ સમયસર મેન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી કે ગણાશે નહી.

26. સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં એકતરફવાળા કોઇ તોડફોડ અથવા તેમા કોઇ ભાગમાં સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને નાલી, ગટરો, અને પાઇપો, કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ, વિગેરે અને તેની સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં અન્ય ભાગોને સપોટ મળતો હોય તેમા કોઇ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દીવાલો અથવા આર.સી.સી ને નુકશાન કરી શકશે નહી. અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકલા એકતરફવાળાની રહેશે. પરંતુ પ્રયોજક કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન બન્ને

પક્ષકારની સમજુતીથી કરી શકશે ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવવધાઓની સામગ્રી પ્રયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્કા પ્રમાણેની ચીજ વસ્તુઓ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.

27. સદર એકતરફવાળાએ સોસાયટીની તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેમ સ્વિકારવાના રહેશે અને સોસાયટીના કોમન વપરાશવાળી મિલકતનો વેરો, કોમન લાઇટ બીલ, સીક્યુરીટી વિગેરે ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઇનટેનંસ એસોસીએશન ના લેણાં સમયે સમયે ચુકવવાનાં રહેશે.
28. સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ યુનીટના એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇને પણ આ યુનીટ વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના બાંધકામની કોઇપણ જવાબદારી અમો આ મિલકત વેચનાર આ કરારના કોઇજ પક્ષકારોની રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળા પોતાએ સ્વીકારવાની રહેશે.
29. સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજીતરફવાળાને કોઇ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તે ભરપાઇ કરવા અંગેની જવાબદારી લખી લેનારની રહેશે.

30. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવાટાની છે અને તેમા અમારા સીવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી. સદર મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને ક્લીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.
31. જો મકાનનુ બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપેશન પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ સરકારી વહીવટ કારણોસર વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રયોજક એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રયોજક કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

32. **<u>પ્રયોજક દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી:-</u>**

૧. પ્રયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

૨. પ્રયોજક પ્રોજેક્ટમાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

3. જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. જમીન પ્રોજેક્ટ અથવા યુનીટ સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા યુનીટ સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસંસ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રયોજક હંમેશા પ્રોજેક્ટ મકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

૬. પ્રયોજક ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેના થી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.

૭. પ્રયોજકે આ પ્રોજેક્ટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઇપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કપાત/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કે કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત યુનીટ સંબધી હક્કો ને અસર થાય કે હાની થાય.

૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મકાન એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રયોજકને કોઇ જાતનુ બંધન નથી તેવી પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે.

૯. એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાણવણી, સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાણવણી સાચવણી માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે.

33. **<u>મકાન/યુનીટના દસ્તાવેજ બાબત :-</u>**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રયોજકે મકાન ની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા યુનીટ ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હક્ક, ઇલાખા, ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ તબદીલ કરી આપશે.

પરાંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય અનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત/મૌખીક માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદા માં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રયોજકને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રયોજક ને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશની રચના સંબધી તેના હિસ્સા માં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

34.<u>મકાન/યુનીટ સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત:-</u>

1) સોસાયટીના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધિત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધારી ના નિયમ, વિગેરેનુ ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સતાધિકારી ના નિયમોનુ ઉલંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા યુનીટમાં વધારા કરી શકાશે નહી. અને તેમ છતા એલોટી આવુ કોઇ કૃત્ય કરે અને તેવા સમયે થનાર નુક્શાન/ભંગ માટે જવાબદાર રહેશે, તથા તેવા નુક્શાનની ભરપાઇ એલોટી કરી અપશે. એલોટી યુનીટમાં કોઇપણ દીવાલ (બહરની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે પ્રયોજક દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.
2) બીજીતરફવાળા પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ અંગે નક્કી કરેલ તમામ વેરા અને વરાડે પડતા ખર્ચાની સમયસર ચુકવણી કરવા માટે એકતરફવાળાએ યોગ્ય રકમ સમયસર જમા કરવાની રહેશે.
3) એકતરફવાળાએ કોમન વીજળીના બીલ તેમજ અન્ય સવલતો અંગે તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ સમયસર બીજીતરફવાળાને કે એ.ઓ.પી/સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે.
4) એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં આવેલ ગટર લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇનમાં કોઇપણ જાતનો ચીકણો તથા સખત કે અન્ય એવો કોઇ કચરો કે જેનાથી સદર યોજનાની ગટર લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇનને નુક્શાન થાય કે ગટર લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન જામ થઈ જાય તેવો કચરો નાખવાનો નથી.
5) એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં એવો કોઇ ફેરફાર, તોડ-ફોડ કે બાંધકામ કરવાનનું નથી કે જેનાથી સીલીંગ તથા ફ્લોર અને અન્ય યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બેર્સ/સભાસદના યુનીટને નુક્શાન થાય.

6) એકતરફવાળાએ સદર યોજનાના સ્ટ્રક્ચર, બીમ, કે કોલમને નુક્શાન થાય તેવા પ્રકારની કોઇપણ જાતની ભારે મશીનરી મુકવાની નથી તેમજ વાઇબ્રેશન થાય તેવી કોઇપણ મશીનરી મુકવાની નથી.
7) સદર યોજનાના સમારકામ દરમ્યાન વાપરવામાં આવતી ચીજવસ્તુ જેવી કે ટાઇલ્સ, ગ્રેનાઇટ, મારબલના રંગ, કદ તથા ડીઝાઇનમાં ફેરફાર અંગે વાંધો કે તકરાર એકતરફવાળાએ ઉપસ્થીત કરવા-કરારવવાની નથી.
8) એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં અન્ય કોઇ યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સ/સભાસદને અડચણ થાય કે મુશીબત ઉભી કરે તેવી જગ્યાએ એર કન્ડિશનર્સના આઉટ ડોર યુનીટ તથા એકઝોસ્ટ ફેન મુકવાના નથી.
9) એકતરફવાળાએ તેઓને ફાળવવામાં આવેલ કોમન પાર્કીંગની કોમન જગ્યયા વસવાયની બીજીકોઇ જગ્યાએ પોતાના વાહનોનુ પાર્કીંગ કરવુ નહી.
10) સદર **"AKSHAR AROMA"** એ નામની યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખેલ ધારકોએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ માત્ર રહેણાક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમા નર્સીંગ હોમ, બોર્ડીંગ હાઉસ, ગેસ્ટ હાઉસ, ગેમ ઝોન કે અન્ય કોઇ કોમર્શીયલ ગણાય તેવા હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરશે-કરાવશે નહી.
11) ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન થયેલ નુક્શાનની કે હાની કે તકારાર માટે માત્ર એલોટી/એકતરફવાળા સંપુર્ણજવાબદાર રહેશે તેમા બીજીતરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. સદર કરારના સુધારા કરવાના હક્કો બન્નેવ પક્ષકારની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

35. **<u>કરારનુ રદ્દીકરણ :</u>**

જો આ કરારમાની કોઇપણ જોગવાઇ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા નિયમો અને નિયમનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઇ કાયદાઓથી રદ્દ અથવા બિન અમલ પાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઇ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઇ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી હોવાનુ ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનુ ગણાશે.

36. આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યયલેશન એંડ ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

37. સદર કરારની રૂએ એલોટી /લખી લેનાર કે પ્રમોટર /આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નિચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ અથવા સુચીત ઇમેઇલ આઇડી પર મોકલામાં આવેલ હોય અથવા પોસ્ટીંગ ના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પોહચેલી માનવામા આવશે.

<u>એલોટી / લખી લેનારનુ નામ</u>

નામ :- ....

સરનામુ :- ....

ઇ મેઇલ આઇડી ....

<u>પ્રમોટર / ડેવલોપર્સ</u>

M/s. SHREE AKSHAR ENTERPRISE"

સરનામુ:- ૪૦૧, કિશન હાર્મોની, ૨૧, રાજનગર સોસાયટી, અકોટા સ્ટેડીયમ પાસે, અકોટા, વડોદરા, ૩૯૦૦૨૦.

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઇમેલ આઇડીમાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સાંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજી. પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર x એલોટી /પ્રમોટર જેને લાગુ પડતુ હોય તેમને મળેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

38. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી: સદર કરારના રજી.ની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

39. **વિવાદનુ નિરાકરણ :** આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સાંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એંડ ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

40. **<u>સંચાલક કાયદો</u> :**

a. સદર કરારની રૂએ ઉદ્દ્ભવેલ પક્ષકારો ના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થ ઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે સમયના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર તા.જી. વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

b. બીજીતરફવાળા દ્વારા માાંગણી કરવામાાં આવ્યેથી ૧૫(પાંદર) દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ સદર **"AKSHAR AROMA"** એ નામની યોજનામાં આવેલ વિજળીના, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

c. એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત જે હેતુ માટે બીજીતરફવાળાએ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સ્થાનીક સત્તા માંડળ અથવા નામદાર

સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનીક કર-વેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં કે લેણામાં થયેલો વધારો એકતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

d. આ કરાર હેઠળ એકતરફવળાએ બીજીતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરે પુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા સુધી એકતરફવાળા દ્વારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

e. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર **"AKSHAR AROMA"** નામની યોજના અને તેમા આવેલ મિલકતોની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજનાના સંબંઘિત તથા અન્ય બાબતો સંબંઘિત નિયમો, વિનિયમો, અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમા વખતો-વખત જે કાઇ પણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનુ પાલન એકતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ એકતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

f. એકતરફવાળાએ સાથે પરિશિષ્ટ નં.-૧ વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **"AKSHAR AROMA"** નામની યોજનામાં કોઇપણ ભાગ ઉપર એકતરફવાળાનો કોઇ હક્ક, દાવો રહેશે નહી કે ધરાવશે નહી. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યયાઓ તથા અગાઉ જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળાની માલીકી, કબજા-ભોગવાટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે એકતરફવાળાએ સદર **"AKSHAR AROMA"** નામની યોજનાના કોઇપણ ભાગનુ કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડા પટ્ટે કે અન્ય રીતનુ કોઇપણ જાતનુ લખાણ કોઇને લખી આપવાનો હક્ક ઉત્પન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

41. ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને બીન કેફ હાલતમાં સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ -૧ (જમીનનુ વર્ણન)</u>
<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનુ વર્ણન</u>

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વાઘોડીયાના **મોજે ગામ આમોદર,** તા. વાઘોદીયા જિ. વડોદરાની સીમના **બ્લોક/સવે નં. ૧૭૮,** જેનો **ખાતા નં. ૫૧૭** વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. **જેનુ ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧-૪૦-૬૩-હે- આરે-ચો.મી. એટલે કે ૧૪,૦૬૩ ચો.મીટર છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમમા ૨૮/બી માં સમાવેશ પડેલ છે, તથા તેના ઓ.પી. નંબર ૬૩, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૬૩/૧ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૭૩૪૮.૪૯ ચો.મી. છે.** તે વાળી જમીન/મિલ્કતમાં મંજુર થયેલા નકશા મુજબ બાંધવામાં

આવેલ "**AKSHAR AROMA**" નામની યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી ટાઇપ ....માં આવેલ ડુપ્લેક્ષ/યુનીટ નંબર .... વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની સંપુર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે.

ટાઇપ	યુનીટ નંબર	યુનીટ નો પ્લોટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની એરીયા ચો.મી.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	ઓપન ટેરેસ એરીયા ચો.મી.	ગેરેજ પાર્કીંગ એરીયા	વરાડે પડતા રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નુ ચો.મી

ઉપર જણાવેલ મિલ્કતની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

ઉતરે : .... આવેલ છે.

દક્ષીણે : .... આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૨

લે-આઉટ પ્લાન

એનેક્ષીયર (એ)

યુનીટ માં લીવીંગ રૂમ, કિચન એન્ડ ડાઇનીંગ, વોશ એરીયા, બાલ્કની,

બેડ રૂમ, ટોઇલેટ, બથરૂમ

(મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ)

અનેક્ષીયર : (બી)

RERA Certificate No. ....

એનેક્ષીયર : (સી)

(યોજનાની સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)

સ્પેશીફીકેશન :

સ્ટ્રકચર :

- સારી ગુણવતા વાળુ ડીઝાઇનર આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર – સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર ની ડીઝાઇન મુજબ

દરવાજા :

- સ્ટોન ડોર ફ્રેમ સહીત આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો તથા મોડયુલર આંતરીક દરવાજા ગુણવતા ફીક્ચર વાળા

બારી :

- પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારી

ફ્લોરીંગ ;

- તમામ રૂમમાં વિટ્રીફાઇડ પ્રીમીયમ ક્વોલીટી ટાઇલ્સ

ફીનીંશીગ ;

- આંતરીક સ્મુધ ફીનીશીંગ પ્લાસ્ટર તથા બાહ્ય દીવાલ પર સીમેંન્ટ /વોટર પ્રુફ પેઇંન્ટ.

<u>રસોડુ/કિચન ;</u>

- એસ. એસ. સીન્ક સહીત ગ્રેનાઇટ પથ્થર વાળુ પ્લેટ ફોર્મ અને ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ.

<u>બાથરૂમ ;</u>

- ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ. તથા બ્રાન્ડેડ સેનીટરી વેર્સ.

<u>ઈલેક્ટ્રીફીકેશન :</u>

- આઇ.એસ.આઇ માર્કા વાળુ કોપરનુ કાંન્સીલ્ડ વાયરીંગ તથા બ્રાન્ડેડ સ્વીચીસ.

<u>ટેરેસ :</u>

- વોટરપ્રુફીંગ ટ્રીટમેંન્ટ

<u>અન્ય :</u>

- ૨૪ કલાક પાણી,

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળા જમીન માલીક અને લખવી લેનાર એકતરફવાળાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇપણ જાતના દાબ –દબાણ, ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમા સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીને કબુલ, મંજુર નએ બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ:- વડોદરા,
તારીખ:- / /૨૦૨૫

અત્રે:.. મતુ   અત્રે :................................**શાખ**

<u>લખી આપનાર/ ડેવલોપર્સ/ બીજીતરફવાળા :-</u>   સાક્ષીઓની સહી

M/s. SHREE AKSHAR ENTERPRISE, એ નામની ભાગીદારીપેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧ ....

...   **૨ ....**

વિપુલકુમાર જમનાદાસ ધરસંડીયા