<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે વાવોલ ગામની સીમના શીટ નંબર : **NA99** સીટી સર્વે નંબરઃ **NA212** (બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૧૨/૦૦૨ ની ૨૨૭૯ ચો.મી.)ની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩(વાવોલ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮/૨ ની ૧૪૮૨ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર **“AADI-33”** નામની સ્કીમમાં ફલેટોના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ કરારના પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.,

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજરોજ તારીખ : ...... માહે ...... સને–૨૦૨૪ ના દિને.

<u>એકતરફવાળા :–</u>
<u>વેચાણ આપનાર :–</u> સન ડેવલોપર્સ

PAN No:- AEYFS8292Q
એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનું સરનામું :–
ઓફીસ :– સર્વે નં.૨૧૨/૨, એફ.પી.નં.૧૪૮/૨,
વાવોલ, તા.જી.ગાંધીનગરના સરનામે આવેલી છે.
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

ઉ.આ.પુખ્ત, વ્યવસાય–વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને–અગર "એકતરફવાળા" અને–અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ટ્રાન્સફરી, એક્ઝીક્યુટર, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા

તથા

<u>બીજીતરફવાળા</u>
<u>વેચાણ લેનાર/સભ્ય :–</u> ....

ઉ.વ.આ....., વ્યવસાય :–..........
PAN No. -----------------------
AADHAAR No. ------------
સરનામું :– ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને–અગર "બીજીતરફવાળા" અને–અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે વાવોલ ગામની સીમના શીટ નંબર : **NA99** સીટી સર્વે નંબરઃ **NA212** (બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૧૨/૦૦૨ ની ૨૨૭૯ ચો.મી.)ની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩(વાવોલ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮/૨ ની ૧૪૮૨ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળા પેઢી ની માલીકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) સદરહુ બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા પેઢીએ અબ્દુલભાઈ શકરાભાઈ, ઈકબાલભાઈ હુસેનભાઈ, શેખ ફકીરમહંમદ દાઉદભાઈ, ઈદરીશ ગુલામહુસેન, ઐયુબભાઈ અલેકભાઈ, યાસ્મીનાબેન તે અલ્લારખાં શેખની વિધવા પાસેથી તા.૩૧/૭/૨૦૨૩ નારોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૦૨૫૧ થી અઘાટ વેચાણ વેચાણ રાખેલ છે જે અંગેની સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૭૫ તા.૫/૧/૨૦૨૪ ના રોજ પડેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર બીનખેતીની જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલા છીએ.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુના યુનિટના બાંધકામ કરવા સારૂ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં પ્લાન પાસ કરવા જમીન માલીકે અરજી કરેલ અને જુનીયર ટાઉન પ્લાનર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા પત્ર ક્રમાંક નંબર : ૧૧૧૫બીપીર૧૨૨૦૦૭૭ તા.૪/૯/૨૦૨૧ ના રોજ થી ૨૮ રેસીડેન્સીયીલ યુનિટોનુ તથા પાંચ નોન–રેસીડેન્સીયલ યુનિટોનુ બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેની રૂઈએ અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદર જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાનને આધારે યુનિટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ/કરાવેલ છે. ઉકત યોજનાને ટી.પી.સ્કીમ મુજબ મળવા પાત્ર **FSI** (૧.૮ના દરે) પ્રમાણે .... ચો.મી. અને ૦.૯ પ્રમાણે .... ચો.મી. થાય કુલ .... ચો.મી. જેમાં વપરાશ થયેલ ....ચો.મી. **FSI** યુઝ થનાર છે. જયારે ....ચો.મી. **FSI** બેલેન્સ(બાકી) રહે છે.

(૫) વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ____________________ તા................. ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે.

(૬) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે.

(i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ....નુ તા............ નારોજનુ લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનુ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(ii) સદરહુ પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે કલેકટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે ત તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(v) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હકકોને નુકશાન થાય.

(vi) સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(vii) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેકટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેકટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ

કરે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(viii) સદર પ્રોજેકટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

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

(x) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મીલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર મીલકતમાં અથવા સદર મીલકત જેમાં આવેલુ છે તે બીલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ખામી(સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એકતરફવાળા ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબ ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(xi) વધુમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદર મીલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે

તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતા આવો સાનગીરો કે બોજો, સદર મીલકત લેનાર બીજીતરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૭) બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટની ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગતે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતા સદરહુ સ્કીમના નિતિ–નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર : -------- ના .... માળ માં આવેલ ફલેટ નંબર : -------- જેનુ કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મીટર બાંધકામવાળી મીલકત તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મીલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મીલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરાવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મીલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કીમત રૂા............/– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)માં આ કરારથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

<u>"હવે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે."</u>

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મીલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ

કીમત રૂા.................../– (અંકે રૂપિયા ....પુરા)થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. જે સદરહુ મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપૂર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મીલકતની ઉપરોકત નકકી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
કુલ રૂા............./–	અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના ૧૦% રકમ જે બાનાપેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થયા તો તે લોન આ કરારની સમયમર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહુ મીલકતની આ કરાર હેઠળ ચુકવવાની થતી રકમ બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત તા................. સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના બીજા ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટ્રર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ચોથા ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમા ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની દિવાલો,અંદરનુ પ્લાસ્ટર,ફલોરીગ,બારી–બારણાનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની સેનેટરી ફીટીગ્સ,દાદર,લીફટ,વેલ્સ,ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગનુ બહારનું પ્લાસ્ટર,પ્લામ્બીગ,એલીવેશન,વોટર પુફીગ સાથેનુ ટેરેસનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના આંઠમા ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગમા લીફટ,પાણીના પંપ,વીજળી જોડાણો,યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતની બાકીની ૧૦૦ ટકા પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગમા ભોગવટા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ અમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટ્રર દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે

તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ **(SBI MCLR)** ઉપરાંત બે **(SBI MCLR+2%)** ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મીલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમનુ કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનુ વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ **(SBI MCLR)** ઉપરાંત બે **(SBI MCLR+2%)** ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, પરિશિષ્ટવાળી સદરહુ મીલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાના હકકો તથા માલીકી હકકો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે

બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનુ હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહુ મીલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈના જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહુ મીલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નીકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ કરાર સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મીલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મીલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મીલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ/ યુ.જી.વી.સી.એલ(જી.ઈ.બી.), ગાંધીનગર મહાનગરપાલીકા, સીટી સર્વે ઓફીસ, વિગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનુ નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મીલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મીલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી.

(૮) વેચાણ લેનારે પોતાના વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહી.

(૯) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મીલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૧૦) સદરહુ મીલકતની નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૧૧) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મીલકતના સ્પેશીફીકેશન, મીલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હકકદાર નથી.

(૧૨) સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત ત્રાહિતને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હકકદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૩) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનુ ગાંધીનગર મહાનગરપાલીકા/ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ગુડા) દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મીલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મીલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ

કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામા મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૪) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલક્ત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મીલક્ત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલક્ત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ ગાંધીનગર મહાનગરપાલીકા, ટોરેન્ટ પાવર લિ./જી.ઈ.બી., કે અન્ય સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાં ભરવા પાત્ર થતા અન્ય કરવેરા, સેસ, ચાર્જીસ ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૧૬) રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(૧૬–એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનુ કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

(૧૬–બી) કુદરતી ઘસારો(વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૧૬–સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(૧૬–ડી) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનુ હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદારી બનશે નહી. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીગ/ફેઝ/વીગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહી.

(૧૬–ઈ) જો ખરીનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૬–એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ અને સુચનાઓનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(૧૬–જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીગ/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/ પ્લમ્બીગ પાઈપ(કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીગ એસસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોમ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૧૬–એચ) ડ્રેનેજ લાઈન(કિચન સીક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૧૬–આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી)ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા

હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૧૬–જે) બીજીતરફવાળા આ મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યા હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહી. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહી અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૭) સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મીલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નકકી થાય તે મુજબની રકમ સોસાયટીમાં જમાં કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃતિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મીલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલા સભ્યો પાસેથી નકકી કરી વસુલ લેવા હકકદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નકકી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૯) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ગાંધીનગર મહાનગરપાલીકા /ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ગુડા) માથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા ગાંધીનગર મહાનગરપાલીકા/ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા) ધ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળ કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ કલોલ નગરપાલીકા/અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા) સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ **(SBI MCLR)** ઉપરાંત બે**(SBI MCLR+2%)** ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૦) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ ફકત ૨૬૬૭.૬૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. **(FSI-Floor Space**

Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્લ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ૧૭૬.૮૯ સમચોરસમીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૮૪૪.૪૯ સમચોરસમીટર નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, "સદરહુ યુનિટ" અગર "સદરહુ મીલકત " ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના ટોપ ફલોરના ટેરેસમાં આવેલ ધાબામાં તમો લખાવી લેનાર અન્ય ફલેટસ હોલ્ડર્સ સાથે સહીયારો વપરાશ, ઉપયોગ કરવા, ડીશ ટી.વી.એન્ટેના, ઉતરાયણ જેવા તહેવારોએ, બર્થ ડે પાર્ટીના પ્રસંગે, વિગેરે પ્રસંગે ઉપયોગ હકકદાર રહેશો. તેમજ આવી સામાન્ય સુખ–સુવિધાઓનો નિભાવ ખર્ચ તમામ ફલેટસ હોલ્ડર્સે સરખે હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૧) વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનુ બાંધકામ આજ તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જયારે પણ સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ સદર મીલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીમતમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉ જણાવેલ કીમતના પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે, જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે **(essence of this contract)** જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૨૨) એકતરફવાળા આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મજકુર મીલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે મજકુર મીલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે વેચાણ લેનારનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૩) જો બીજીતરફવાળા ભારતીય મુળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરીક છે તો ભારતીય મુળના બિન નિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈદ્યાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનુ પાલન બીજીતરફવાળા કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનુ પાલન ચુસ્ત રીતે કરી એકતરફવાળાને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન(ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીશેનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતો વખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર બદલાવ કરી શકશે તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનુ બ્રોશર આપવામાં આવેલુ છે. તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોકયુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/ પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકચર્સ ફકત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હીસ્સો નથી.

(૨૫) સદરહુ મીલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચા, એકસ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહીવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કીમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે.

(૨૬) વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહુ મીલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૭) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદ ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે વાવોલ ગામની સીમના શીટ નંબર : **NA99** સીટી સર્વે નંબરઃ **NA212** (બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૧૨/૦૦૨ ની ૨૨૭૯ ચો.મી.)ની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩(વાવોલ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮/૨ ની ૧૪૮૨ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર **“AADI-33”** નામની સ્કીમમાં ફલેટોના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી બ્લોક નંબર : ------ ના .... માળમાં આવેલ ફલેટ નં. ------ જેનુ કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ ...... સ.ચો.મીટર તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા ..... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણવહેંચાયેલ વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત. જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :–

પશ્ચીમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષીણે :–

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, ઈત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ગાંધીનગર. તા..../૦૭/૨૦૨૪

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

(વેચાણ આપનાર–એકતરફવાળા)

....

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

....

....

૧...................... ૨....................

સાક્ષી સાક્ષી