// બાનાખતનો કરાર //

(વેચાણ કરાર કબ્જા સિવાયનો)

જત ડિસ્ટ્રીકટ સબડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે : કુડાસણ ગામની સીમના રે.સર્વે/બ્લોક નં. ૯૯/પૈકી, ૧૦૦/પૈકી તથા ૧૧૩અ ની કુલ જમીન પૈકી અનુક્રમે ૩૬૬.૦૦, ૯૫૧૨.૦૦, તથા ૧૨૮૭.૦૦ ચોરસ મીટર જે કુલ મળી ૧૧૧૬૫.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ સૂચિત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯, ૧૦૦/૧, તથા ૧૧૩ આપવામાં આવેલ છે. જેનુ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૨૨૦.૦૦, ૫૭૦૭.૦૦ તથા ૭૭૨.૦૦ ચો.મી એમ કુલ મળી **૬૬૯૯.૦૦** ચો.મીટરમાં બીનખેતીના મલ્ટીપર્પઝ ઉપયોગી જમીન પર **" નિલકંઠ ઈન્ફ્રા "** ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો ની યોજના જે હાલ **" ધ અર્બેનીયા "** તરીકે ઓળખવામાં આવે છે જેમા આવેલ દુકાન નંબર ----- ના ------------માળ જેમા બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** તથા **બાલ્કની કા.એરીયા .... ચો.મીટર** તથા **વોશ એરીયા .... ચો.મીટર મળી કુલ .... ચો.મીટર બીલ્ટઅપ પ્રમાણમાં** તથા વણવહેચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ તથા મિલકતના, રસ્તાના તથા કોમન પ્લોટ તથા અન્ય કોમન એમીનીટીઝના વાપરવપરાશના હકક હિસ્સા સહિતની મિલકતનો બાનાખત કરાર.

<u>એક તરફવાળા, વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર :-</u>

" નિલકંઠ ઈન્ફ્રા " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર વતી અને તરફથી
ધનિકકુમાર માધુભાઈ પટેલ
ઉ.વ.આ : ૩૯, ધંધો : વેપાર,
PAN NO – AAPFN 7779 N
ઓફીસ :- બી/૩૫, પ્રમુખ આર્કેડ, રીલાયન્સ ચોકડી,
કુડાસણ, તા – જી : ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર વેચાણ આપનાર અથવા અમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સક્સેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બીજી તરફવાળા, વેચાણ રાખનાર, લખાવી લેનાર :-</u>

ઉ.વ.આ :   , ધંધો : વેપાર/નોકરી,
PAN NO –
રહે :-
તા – જી :

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર વેચાણ લેનાર અથવા તમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સક્સેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

*જત ડિસ્ટ્રીકટ સબડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે : કુડાસણ ગામની સીમના રે.સર્વે/બ્લોક નં. ૯૯/પૈકી, ૧૦૦/પૈકી તથા ૧૧૩અ ની કુલ જમીન પૈકી અનુક્રમે ૩૬૬.૦૦, ૯૫૧૨.૦૦, તથા ૧૨૮૭.૦૦ ચોરસ મીટર જે કુલ મળી ૧૧૧૬૫.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ સૂચિત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯, ૧૦૦/૧, તથા ૧૧૩ આપવામાં આવેલ છે. જેનુ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૨૨૦.૦૦, ૫૭૦૭.૦૦ તથા ૭૭૨.૦૦ ચો.મી એમ કુલ મળી **૬૬૯૯.૦૦** ચો.મીટરમાં બીનખેતીના મલ્ટીપર્પઝ ઉપયોગી જમીન પર **" નિલકંઠ ઈન્ફ્રા "** ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસોની યોજના જે હાલ **" ધ અર્બેનીયા "** તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.*

જત ડિસ્ટ્રીકટ સબડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે : કુડાસણ ગામની સીમના રે.સર્વે/બ્લોક નં. ૯૯/પૈકી, ૧૦૦/પૈકી તથા ૧૧૩અ ની કુલ જમીન પૈકી અનુક્રમે ૩૬૬.૦૦, ૯૫૧૨.૦૦, તથા ૧૨૮૭.૦૦ ચોરસ મીટર જે કુલ મળી ૧૧૧૬૫.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ સૂચિત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯, ૧૦૦/૧, તથા ૧૧૩ આપવામાં આવેલ છે. જેનુ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૨૨૦.૦૦, ૫૭૦૭.૦૦ તથા ૭૭૨.૦૦ ચો.મી એમ કુલ મળી ***૬૬૯૯.૦૦*** *ચો.મીટરમાં બીનખેતીના મલ્ટીપર્પઝ ઉપયોગી જમીન પર* ***" નિલકંઠ ઈન્ફા "*** *ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસોની યોજના જે હાલ* ***" ધ અર્બેનીયા "*** *તરીકે ઓળખવામાં આવે છે જે મલ્ટીપર્પઝ ઉપયોગી ઝોન વાળી જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટા વાળી તથા સદર મિલકતમાં આવેલ હાલ વપરાશના હકક સાથે વણવહેચાયેલ મિલકતના, રસ્તાના સદર પ્લોટમાં આવવા જવાના તથા વાપર-વપરાશના હકક હિસ્સા સહિતની મિલકત તેમજ સદર મીલકતના જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાળાના સંયુકત રીતે સ્વતંત્ર નામે ચાલતી આવેલ છે. સદર જમીન પર ગત તારીખ ૩/૧૧/૨૦૧૮ના રોજ અતિંમ ખંડ ફાળવી આપવા માટે જયોત્સનાબેન હસમુખભાઈ પટેલ તથા અન્ય ધ્વારા અરજી આપવામાં આવેલ હતી જેના કામે નગર નિયોજક ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ગાંધીનગર ધ્વારા પત્ર નં.ગુડા.ટેકનીકલ શાખા ૮૫૪૧-૨૦૧૮થી તા.૨૪/૧૨/૧૮ના રોજ અંતિમખંડ ફાળવી આપેલ હતો આમ આવી જમીનમાં આપવામાં આવેલી રજાચિઠ્ઠી તેમજ પ્લાન પાસ અનુસાર* ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામથી પ્લાન પાસ અનુસાર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની દુકાનો તથા ઓફીસોની યોજના અમલમાં મુકેલ છે. અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ- ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહુ વાણિજય(મલ્ટીપર્પઝ) સ્કીમની નોંધણી રજી. નંબર............................,Dt....../......./૨૦૧૯ ના રોજ ગાંધીનગર ખાતે કરાવેલ છે. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની* ***" ધ અર્બેનીયા "*** *એ નામની દુકાન તથા ઓફીસની યોજનાની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ અમો લખી આપનારે આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી, તથા ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીઓનો હુકમ, સદર જમીનના રાઈટસ ટાઈટલ, ૭/૧૨ના ઉતારા, હકક ૬ના પત્રક તથા સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, કરારો, દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુસાંગિક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તપાસ કરાવેલ છે જેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ થયેલ છે.*

ત્યારબાદ, સદરહુ ***" ધ અર્બેનીયા "*** *એ નામની દુકાનો તથા ઓફીસ સ્કીમનાં દુકાનો પૈકી -------------માં માળે દુકાન નંબર ---------- જેનુ કુલ*

બાંધકામ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ **------------- ચો.મીટર** *તથા વણવહેચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ તથા મિલકતના, રસ્તાના તથા કોમન પ્લોટ તથા અન્ય કોમન એમીનીટીઝના વાપરવપરાશના હકક હિસ્સા સહિતની (ફાઈનલ એલોટેડ જમીનમાં* **૬૬૯૯.૦૦** *ચો.મીટર) જમીન તથા તેના ઉપર થયેલ બાંધકામ ------------* **ચો.મી. કારપેટ એરીયા** *(કારપેટ એરીયા એટલે કે સદર દુકાનનીની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં દુકાન/ઓફીસની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે), યાને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ --------------* **ચો.મીટર** *(બીલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામ સહિતની મીલકત તમો લખાવી લેનાર વેચાણેથી લેવા માંગતા હોઈ અમો લખી આપનારે સંયુક્ત રીતે આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધિન કરી આપી વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે મીલકતનું પરિશિષ્ઠ નીચે મુજબ છે. સદરહુ વેચાણવાળી મીલકતને આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ્લે* **રૂ.................... /- -અંકે રૂપીયા .... પુરા***માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે પૈકી તમો લખાવી લેનારે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી નીચેની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે.*

શરતો અને સમજૂતિ

વધુમાં તમો લખાવીલેનારે સદરહુ યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા............. /- અંકે રૂપીયા .... પુરા અમો લખાવી લેનારને નીચેની વિગતે બુકીંગ/ બાનાપેટે આપેલા છે. અને રીતે સદરહુ એકની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ તમો લખાવીલેનાર દ્વારા કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ અમો લખાવી આપનારને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

ક્રમ	રકમ રૂપીયા	તારીખ	રોકડા / ચેક બેંક

રૂા. .... /- અંકે રૂપીયા ....પુરા.

ઉપરોક્ત રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને આપેલી છે અને જ`રકમ અમારે તમોને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે કાપી આપવાની રહેશે. ઉપર જણાવ્યા મુજબની બાકી રહેતી તમામ રકમો તમ લખાવી લેનારે અમો લખાવી આપનારને નીચે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

હપ્તો	સ્ટેજ	ટકાવારી કુલ કિંમતની
પ્રથમ	બાનાખત સમયે	૩૦%
બીજો	બીલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલે	૪૫%
ત્રીજો	બીલ્ડીંગના સ્લેબ તથા પોડીયમનુ	

	બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી	૭૦%
ચોથો	બીલ્ડીગની દીવાલની અંદર તથા બહારનું પ્લાસ્ટર કામ વખતે	૭૫%
પાંચમો	સીડી,પેસેજ,લીફ્ટ,વોલ, તથા લોબીના પ્લાસ્ટર કામ વખતે	૮૦%
છઠ્ઠો	પ્લંમ્બિગ, ફ્લોરીંગ, એલીવેશીન, વોટર પ્રુફીંગ એલીવેશન, ટેરેશ વખતે	૮૫%
સાતમો	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલે.ફીટીંગ, વિગેરે પુર્ણ થયેથી	૯૫%
આઠમો	દસ્તાવેજ સમયે	૧૦૦%

આ રીતે તમો લખાવી લેનારે ઉપરોક્ત સ્ટેજે અને તારીખોએ દર્શાવેલ ટકાવારી મુજબ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે.

(૧) આ કરારમાં વર્ણવેલ પેમેન્ટ ચુકવવાની શરતમાં જણાવેલ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરત તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાની રકમ અને જી.એસ.ટી ભરપાઈ કરવાની શરત આ કરારની મહત્વની શરત છે. એટલે કે સમય આ કરારની મહત્વની કડી છે. જે હકીકતમાં બીજા પક્ષનાએ પેમેન્ટ ચુકવવાની શરતમાં ઠરાવેલ સમયમર્યાદા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા અને તે વખતે ભરપાઈ કરવાની જી.એસ.ટીની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાનાં ચુકવાયેલ હપ્તાની રકમ એકપક્ષનાએ ફોરફીટ કરેલ ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલ ગણાશે. અને એક પક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાની કોઈ તકરાર ચાલશે નહી પરંતુ જો એકપક્ષના બીજાપક્ષનાના બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી જી.એસ.ટીની રકમ પર ૧૦ ટકા લેખેની વ્યાજની નુકશાની લઈ આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોયતો રાખી શકશે. એકપક્ષનાં આ રીતે વ્યાજની નુકશાની લઈ કરાર ચાલુ રાખશે તો સમય આ કરારની મહત્વની કડી નથી તેવી બીજાપક્ષના તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી.

(૨) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો લખી આપનાર સદરહું યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી જો તેઓ લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તે તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(3) નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખિક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાને મળ્યેથી બીજાપક્ષનાંએ પેમેન્ટ ચુકવવાની શરતમાં જણાવેલ રકમ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાને ચૂકવી નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષના દ્વારા ઠેરવવામાં આવતી મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે. નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નક્કી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવાયેથી એકપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો સુપરત કરવાનો છે.

(૪) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીની રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એકપક્ષનાંએ તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના દિન સુધીમાં બીજાપક્ષનાંને સુપરત કરવાનુ છે, આ હકીકત છતાં કાબુ બહારના સંજોગોનાં કારણે જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાયતો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સમયમર્યાદા આપોઆપ વધુ ૧(એક) વર્ષની વધેલી ગણવાની છે અને ત્યારબાદ પણ કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે એકપક્ષના બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાયતો તે સમય મર્યાદા વધુ ૧(એક) વર્ષની ગણવાની છે.

(૫) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીની રૂએ કાબુબહારના સંજોગોનો અર્થ પક્ષકારોએ નક્કી કરેલ છે, અને તેમાં ધરતીકંપ, દુકાળ, રેલ, તેમજ કુદરતી આફતોનો સમાવેશ થાય છે, તેમજ પ્લેગ જેવા કાબુ બહારની માંદગીનો પણ સમાવેશ થાય છે. વળી, જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાનની અછત/કમી હોયતો તેવા સંજોગોમાં માલ સામાનની અછત ઉપસ્થિત થાય તેમજ માણસ, મજુરો અથવા કારીગરો (મિસ્ત્રી વિગેરે) ની અછત/કમી હોય તો તેવા સંજોગો તેમજ કે અન્ય કોઈ નિવારી ન શકાય તેવા કારણોને કાબુ બહારના સંજોગો ગણવાનાં છે, તેમજ કાયદાકીય બદલાવ આવે તો તે સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાના છે અને બહારના દેશો દ્વારા કોઈ મુશકેલી ઉપસ્થિત થાય કે યુધ્ધ થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારના સંજોગો ગણવાના છે. વળી, સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો આપવામાં ન આવે તેમજ પાણી જોડાણ, વિજળી જોડાણ વિગેરે આપવામાં કચેરી દ્વારા મોડું થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગોને પણ કાબુ બહાર સંજોગો ગણવાનાં છે.

સદરહું કરારની કોઈપણ શરતો માટે સદરહુ કાયદાની જોગવાઈઓ અધિનીયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ કાયદાની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર

આવે કે કોઈ વિરોધાભાસી જોગવાઈઓ અમલમાં આવે તો તે સદર કાયદાની સુધારેલ જોગવાઈ મુજબ અથવા અધિનીયમ કાયદાની નવી જોગવાઈ મુજબ લાગુ કાયદા અમલ કરવાના રહેશે તે સુધારા બન્ને પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તથા અમલી બનશે.

(૬) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીની રૂએ આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં આ કરાર રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં પાસે, બીજાપક્ષનાંએ ચુકવેલ રકમ કરાર રદ થયાની તારીખથી વસુલ થતાં સુધી વાર્ષિક ૧૦% લેખેની વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ તે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, વેટ, જી.એસ.ટી અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોયતો તે બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૭) વધુમાં અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ જમીનમાં આવેલ ધ અર્બેનીયા નામની યોજનમાં આજની તારીખે પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૦૦૪૮.૫૦ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટર્સે વિકાસ નિયત્રંણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ૧૫૦૦૭૨.૭૫ ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા કુલ ૧૫૦૩૨.૨૧ ચો.મીનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફકત પ્રમોટર્સને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે યુનીટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૮) આ કરારના પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમનુ પરીશીષ્ટ- ૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (રેરા)નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ આશરે ....ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે અને જેમાં બીજાપક્ષનાં દ્વારા કરવામાં આવેલ વિનંતી મુજબના વધારાનાં .... ચો.ફુટની બાલ્કનીવાળા બાંધકામનો સમાવેશ થતો નથી.

(૯) પ્રમોટર્સ બિલ્ડીંગની રચના પૂર્ણ થયા પછી એલોટીને ફાળવેલ ફાઈનલ કાર્પેટ વિસ્તારની પુષ્ટિ કરશે અને કાર્પેટ વિસ્તારમાં, જો કોઈ ફેરફાર હોય, તો તેની

વિગતો આપીને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા કબજો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે અને તેમા ત્રણ ટકા કરતા વધારે ફેરાફાર હોય તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ રકમ પર પ્રમોટર ફરી ગણતરી કરી નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં કાર્પેટ વિસ્તારમાં કોઈ ઘટાડો થયો હોય તો પ્રમોટરે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાંને ૧૦ ટકાની દરે વાર્ષિક ઋણ સાથે ૪૦ દિવસની અંદર પરત કરશે, અને જો કાર્પેટ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો થતો હોય તો તેટલી વધારાની રકમ પ્રમોટર્સ એલોટી પાસેથી માંગશે. જે નકકી થયેલ સમજુતીની કુલ કિંમતના કલોઝમાં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચોરસ મિટરની સમાન દર પર કરવામાં આવશે.

(૧૦) <u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ૨ હેઠળ વર્ણવેલ ઓફીસ/દુકાનનાં મહત્વના સ્પેશીફીકેશનો નીચે મુજબ છે.</u>

(એ) ઓફીસ/દુકાનમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો રોલીંગ શટરનો કરી આપવામાં આવશે.

(બી) ઓફીસ/દુકાનમાં ફલોરીંગ વિટ્રીફાઈડ/ગ્રેનામાઈડ ટાઈલ્સની કરી આપવામાં આવશે.

(સી) ઓફીસ/દુકાનમાં અંદર દિવાલ પર વાઈટ પુટી લગાવી આપવામાં આવશે.

(૧૧) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ ઓફીસ/દુકાનનાં વીજળી, પાણીની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ ઓફીસ/દુકાનનાં કોમન સંડાસ-બાથરૂમની પાણીની મેઈન પાઈપ લાઈનનું, ગટર વિગેરેનું નગરપાલિકા/ગ્રામ પંચાયતમાંથી જોડાણ મેળવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે. અને તે માટે ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે જ રીતે સદરહુ ઓફીસ/દુકાનનાં વીજળી જોડાણ મેળવવા અંગેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની છે અને તે અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંની છે અને તે અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

*(૧૨) નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, ખુલ્લી જમીન, લોબીઝ તેમજ પાર્કીગ અન્યથા હસ્તાંતર ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એકપક્ષનાંની માલિકીનાં રહેશે અને સદરહું સુવિધાઓ માત્ર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બાંધકામ ખરીદનારાઓના સહીયારા વપરાશની રહેશે.*

*(૧૩) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલડીંગનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદરમાં વિટ્રીફાઈડ અથવા ગ્રેનામાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.*

*(૧૪) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ માટે બેઝમેન્ટમાં કરવામાં આવેલ પાર્કીગની વ્યવસ્થા સિવાય અન્ય પાર્કીગની જગ્યાના વપરાશનો હકક દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓને રહેશે નહી અને કોઈને ધંધામાં કે અન્યથા પણ અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે વાપરવાની છે અને દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ પોતાનાં વેપારની ચીજ વસ્તુઓ કોમન પેસેજમાં, કોમન દાદર પર કે દુકાન/ઓફીસની બહાર ગોઠવી શકશે નહી તથા ન્યુશન્સ થાય તેવી ચીજવસ્તુઓનો વેપાર કરી શકશે નહી.*

*(૧૫) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ માટે બેઝમેન્ટમાં કરવામાં આવેલ પાર્કીગમાં સદરહુ બિલ્ડીંગનાં દુકાનો/ઓફીસો ખરીદનારાઓ પોતાના વાહનો દિવસ દરમિયાન પાર્ક કરી શકશે. પરંતુ સદરહુ દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ રજાના દિવસે તેમજ રાત્રી દરમ્યાન પોતાનાં વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં અને તે અંગે દુકાન/ ઓફીસ ખરીદનારાઓ કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી.*

*(૧૬) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખતા બિલ્ડીંગના ભોયતળિયે આવેલ પાર્કીગની વ્યવસ્થા એકપક્ષના મનચાહે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ અને હસ્તાંતર કરવા હકકદાર રહેશે અને તે પાર્કીગની જગ્યાનો વપરાશનો હકક **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં અન્ય બાંધકામ ખરીદનારાઓને રહેશે નહી અને ભોયતળિયામાં આવેલ પાર્કીગની વ્યવસ્થા એકપક્ષના મનચાહે તે રીતે અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરે કે વપરાશ કરવા માટે આપે તેમાં **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓ કે તેઓનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ કે વંશવારસો વિગેરે કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી અને જો કોઈ સંજોગોમાં સદરહુ પાર્કીગ પરત્વે ખરીદનારાનો હકક, હિસ્સો કે લાગભાગ ઉપસ્થિત થતો હોય કે નિકળે તો તે હકક, હિસ્સો કે લાગભાગ એકપક્ષનાના લાભમાં બીજાપક્ષનાંએ નષ્ટ કરેલો ગણાશે.*

*(૧૭) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં અમો એકપક્ષનાઓ ધ્વારા લીફ્ટની સગવડ આપવામા આવેલ છે. તથા જનરેટર જેવા ઈલેક્ટ્રીક સાધનો એકતરફવાળાના તમો ખરીદનારાઓ તમામે*

એકપક્ષનાઓની સંમતિથી સહીયારામાં વાપરવાના રહેશે. આ બાબતે બીજાપક્ષનાઓ તથા તેમના વંશવારસો, પ્રતિનિધીઓ, વિગેરે કોઈ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરાવી શકશે નહી.

(૧૮) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓએ તેના મેન્ટેનન્સનો ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે. અને આ* ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં પેસેજ, પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા ટેરેસના માત્ર વપરાશનો હકક સદર સ્કીમમાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ કે તેઓના વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ કે કબજેદારોને રહેશે.*

(૧૯) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓએ દુકાન/ઓફીસનાં આગળના ભાગે એ.સીનુ કોમ્પ્રેશર તેમજ એ.સીના પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરી શકશે નહી. એ.સી મુકવા માટેની જે જગ્યા એકપક્ષ વાળાએ નકકી કરેલ છે તેજ જગાએ મુકવાના રહેશે. અને પાછળના ભાગે જ કોમ્પ્રેશર મશીન મુકવાનુ રહેશે. અને એ.સીના પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા જે જગાએ નકકી કરેલ છે તે જ જગાનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અને પાણીનો નિકાલ કરવાનો રહેશે.*

(૨૦) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓએ ભવિષ્યના મેઈન્ટેનન્સ માટે જો કોઈ મંડળી કે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે છે તેમા બીજાપક્ષનાઓએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને જે તે મંડળી કે સોસાયટીનાં નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને બીજાપક્ષનાંના વખતો વખતનાં હસ્તાતંરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે જરૂરી તે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ પણ જે તે મંડળી કે સોસાયટીને સુપરત કરવાની રહેશે અને મંડળીનાં નિયમો તથા વખતો વખત પસાર કરવામાં આવતા ઠરાવ/ઠરાવોનું બીજાપક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે.*

(૨૧) બીજાપક્ષનાએ ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામે ઓળખાતા બાંધકામની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ વિગેરે અંગે એટલે કે બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ અંગે હાલે દર ચોરસ ફુટ રૂા.................... અંકે રૂપીયા ....પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં જો કોઈ મંડળી કે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તે મંડળી કે સોસાયટી દ્વારા સમયે સમયે નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ મંડળી કે સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ*

*સમયમર્યાદામાં ચુકવવાના રહેશે. અને જયાં સુધી **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બાંધકામ અંગે સોસાયટી કે મંડળીની રચના ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એકપક્ષના ં દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાની રહેશે.*

(૨૨) બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નકકી કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે તે અંગેના હકક કે અધિકારો અન્ય કોઈને નીચે વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરી શકશે નહી કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

*(૨૩) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીની રૂએ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ટેરેસ સબંધે જો કોઈ કાયદા કે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાના હકક, હિત, ઉપાસ્થિત થતા હોય તો તે બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાનાં લાભમાં નષ્ટ કરેલા ગણાશે.*

(૨૪) બીજાપક્ષનાં બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવુ કે, બિલ્ડીંગના દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કબજો મળ્યા પછી પણ કરી શકશે નહી. પરંતુ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં પોતાની મરજી મુજબ જો કોઈ આંતરીક ફેરફાર કરવા ઈચ્છતા હોય તો તે અંગેનો ખર્ચ બીજાપક્ષનાએ એકપક્ષનાંને એડવાન્સમાં આપવાનો રહેશે, પરંતુ હાલના સ્પેશીફીકેશનોની કોઈ રકમ બીજાપક્ષના એકપક્ષ પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી. પરંતુ સદર સ્કીમના હાલના એન્જીનીયર કે આર્કીટેકશ્રી દ્વારા ફેરફાર કરવાનુ યોગ્ય ન જણાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના કોઈ ફેરફાર કરવા હકકદાર રહેશે નહી. અને બાંધકામના પ્લાનમાં આર્કીટેકની સલાહ મુજબ જ ફેરફાર કરવાનો રહેશે.

*(૨૫) આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ દુકાન/ઓફીસ નં................કે જેનુ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ...............ચો.ફુટનો ટેરેસનો ઉપયોગ સદરહું બાંધકામ ખરીદનારા સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છે અને સદરહુ ટેરેસમાં કે સદરહુ ટેરેસ પર સદરહું બાંધકામ ખરીદનારા કાંચુ કે પાકુ કોઈપણ પ્રકારનું સ્થાઈ કે અસ્થાઈ બાંધકામ કરી કરાવી શકશે નહી અને સદરહું લાગુ ટેરેસ વેચાણ લેનારાએ કાયમ આકાશ તરફ ખુલ્લુ રાખવાનુ છે, તેમજ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં દેખાવામાં કે એલીવેશનમાં કંઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કરી કરાવી શકશે નહી કે ફેરફાર થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી કરાવી શકશે નહી અને સદરહું ટેરેસ સબંધે **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના અન્ય ખરીદનારાઓનો જો કોઈ હકક લાગભાગ*

*ઉપસ્થિત થતો હોય તો તે નષ્ટ કરેલો ગણવાનો છે અને **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં સદરહું ટેરેસનાં વપરાશમાં ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં અન્ય બાંધકામ ખરીદનારાઓએ કે તેઓનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરી, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાની નથી.*

(૨૬) બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી તથા કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદવા નકકી કર્યુ છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંના વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવી કરાવવાની નથી.

*(૨૭) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ બાંધકામની દિવાલો અને સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.*

*(૨૮) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં આવેલ બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી બીજાપક્ષનાએ મકાનનો વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને બીજાપક્ષનાએ વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.*

*(૨૯) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ**" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં આવનાર ઓ.ટી.એસ. એટલે કે, ઓપન ટુ સ્કાય અંગેની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેમાથી પસાર થનાર પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનોનાં મેઈન્ટેનન્સ તથા રીપેરીંગ માટે સદરહુ બિલ્ડીંગના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.*

*(૩૦) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ અંગેની જે કોમન ગટર પાઈપલાઈન છે અને જે કંઈ કોમન સુવિધાઓ છે તે સહીયારાપણાંમાં માત્ર વાપરવાના હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં દ્વારા વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. વધુમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર હાલની બિલ્ડીંગનાં એક્ષપાન્સન વખતે એકપક્ષનાં દ્વારા સદરહુ કોમન ગટર લાઈન, પાણીની લાઈન, વિજળી લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાનાં વખતો વખતના*

હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાની નથી.

(૩૧) આ વેચાણ કરાર નીચે પરીશીષ્ટ – ૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તથા તેમા કરવામાં આવનાર બાંધકામ સબંધે વખતો વખત રીવાઈઝડ પરવાનગી એકપક્ષનાં દ્વાર માંગવા કે મેળવવામાં આવે તો તેમા બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાનાં વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, કાયદેસરના પ્રતિનીધીઓ વિગેરેએ કોઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી અને સદરહુ રીવાઈઝડ બાંધકામની પરવાનગી સંબધે જરૂરી સહી સંમતિ એકપક્ષનાંને બીજાપક્ષનાએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

(૩૨) આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ –ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર ***" ધ અર્બેનીયા "*** *નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનો એક ભાગ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ વિગેરે સંબંધે એકપક્ષનાની સીધી કે આડકતરી રીતે કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી, જે હકીકતનો બીજાપક્ષનાની સીધી કે આડકતરી રીતે કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી, જે હકીકતનો બીજાપક્ષના આથી સ્વીકાર અને અંગિકાર કરે છે. અને જો કોઈ સંજોગોમાં કાયદા કે હકીકતમાં કે નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સંબંધે એકપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી હોય તો તે નષ્ટ થયેલી ગણવાની છે અને જે અંગે ભવિષ્યમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાનાં વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, વહીવટકર્તાઓ,વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.*

(33) નીચે પરીશીષ્ટ – ૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવનાર લાઈટસ, બોરીંગ, વિગેરે સંબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા એકપક્ષનાંની રહેશે, પરંતુ બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ-ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સંબધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે નહી અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય અને ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ કરવાનો રહેશે. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ-ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામાં આપવામાં આવનાર વીજ જોડાણ પ્રવર્તમાન નિયમો હેઠળ એકપક્ષનાંનાં નામે પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે, જે હકીકતમાં સદરહુ વીજ જોડાણ અંગે જો કોઈ પ્રકરણ કે પ્રકરણો ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજાપક્ષનાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં બીજાપક્ષના, બીજાપક્ષનાંની જવાબદારીનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને તેને કારણે એકપક્ષનાંએ કોઈ પ્રકરણ કે પ્રકરણોમાં પક્ષકાર થવુ પડે અને એકપક્ષનાની પ્રતિષ્ઠાને નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ પ્રકરણ તથા પ્રકરણનો તમામ ખર્ચ તથા એકપક્ષનાંની પ્રતિષ્ઠાને થતી નુકશાનીની રકમ

એકપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધીઓ, વહીવટકર્તાઓ, હસ્તાંતરીઓ વિગેરે પાસેથી વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

*(૩૪) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ ખરીદનારાઓને ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.*

*(૩૫) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવનાર / બંધાય રહેલ બાંધકામમાં વધુ માળ યા માળો બાંધવાની સક્ષમ અધિકારી પરવાનગી આપે તો એકપક્ષનાં આ બીલ્ડીંગમાં વધુ માળ યા માળો પણ બાંધી શકશે અને તે વખતે આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ ખરીદનારા કે આ મકાનના અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓ વિગેરે કંઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉઠાવી શકશે નહી. તથા સદર બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળની અગાસીમાં જો કોઈ બાંધકામ ખરીદનારે સ્વતંત્ર પાણીની ટાંકી રાખી હશે કે ડીશ, એન્ટેના, તથા સોલર હીટર લગાવેલ હશે તો તે તમામ પોતાની સગવડ માટે મુકયા હોય તે તમામ એકતરફવાળાની જરૂરીયા મુજબ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાના રહેશે.*

*(૩૬) એકપક્ષના દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ ભવિષ્યમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ ભવિષ્યમાં નીચે પરીશીષ્ટ -૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવે તો તેવા સમયે તેમજ હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર થતા એકપક્ષનાં ને નીચે પરીશીષ્ઠ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સંબંધે તેમજ ખરીદવામાં આવતી જમીન સંબધે વધારાની કોઈ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ એકપક્ષના, એકપક્ષનાના અન્ય કોઈ જમીન/જમીનો, પ્રોજેકટ/પ્રોજેકટો વિગેરેમાં હસ્તાંતર કરીએ તો તે સમયે બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરે કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહી અને તે વખતે બીજા પક્ષનાંનો જમીન ફાળો આપોઆપ વરાડે પડતો ઓછો ગણાશે.*

*(૩૭) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગની દુકાન અને ઓફીસ ખરીદનારાઓ સદરહું દુકાન / ઓફીસમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહી.*

*(૩૮) આ વેચાણ કરારના નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગની દુકાન અને ઓફીસ ખરીદનારાઓ માટે દુકાન અને ઓફીસનાં નામના બોર્ડ માટે એકપક્ષનાંનાં આર્કીટેકટ દ્વારા લંબાઈ પહોળાઈ તેમજ તેની ગુણવત્તા નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમા તેમજ સ્થળે જે તે ખરીદનારાઓ માટે જે સ્થળ સ્થિતી નકકી કરવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ જે તે ખરીદનારાઓ પોતાનાં નામનુ કે ધંધાના નામનુ બોર્ડ મુકી શકશે નહી, તેમજ તેની લંબાઈ પહોળાઈમાં પણ કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને તેની ગુણવત્તામાં કોઈ ફેરફાર કરી કરાવી શકશે નહી.*

*(૩૯) એકપક્ષના દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધીઓ, વહીવટકર્તાઓ,વખતોવખતના હસ્તાંતરીઓ વિગેરે તેમજ આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહું **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનુ તેમજ મકાનનુ નામ બદલી શકશે નહી.*

(૪૦) એકપક્ષના તથા બીજાપક્ષના વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજૂતીની રૂએ આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતિઓ તેમજ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અને સમજુતિઓ બીજાપક્ષનાંને તથા બીજાપક્ષનાનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધીઓ, વહીવટકર્તાઓ, હસ્તાંતરીઓ, વિગેરે બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૧) કુદરતી કે આગ જેવા બનાવને કારણે આ બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય અને તેવાં કારણોસર જો આ બિલ્ડીંગ નવેસરથી પુરેપુરી ફરીથી બાંધવાનો પ્રસંગ આવે તો આ બિલ્ડીંગનાં અલગ – અલગ ભાગો ખરીદનારાઓ હળીમળી પોતાનાં કબજા હકક પ્રમાણે ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવ્યા આ બિલ્ડીંગ નવેસરથી બાંધવાની રહેશે.

(૪૨) આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તેના મંજુર કરેલા નકશાઓ મુજબ તેમજ આર્કીટીકટ અને સ્ટ્રકચર ઈન્જીનીયર દ્વારા આપવામાં આવેલ નકશા મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની ખાત્રી બીજાપક્ષનાંએ કરેલ છે. આ હકીકત છતાં બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી ૫(પાંચ) વર્ષની મુદતમાં પરીશીષ્ટ –ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના આર.સી.સી.સ્ટ્રકચરમાં જ કોઈ ખામી નીકળે તો તે ખામી એકપક્ષનાં સદરહુ ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાં, એકપક્ષનાં પાસે જે તે ખામી પુરતી આર્કીટેકટશ્રી દ્વારા નકકી કરવામાં આવતી રકમ પરત માંગવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં સદરહું ખામી કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં

કારણે ઉપસ્થિત થયેલ હોય તો તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી નથી કે ઠરતી નથી.

(૪૩) આ વેચાણ કરારની રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ જે ક્ષેત્રફળ ઠરે છે, તે ક્ષેત્રફળમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **" ધ અર્બેનીયા "** નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બાંધકામ પૂર્ણ થયા અંગેનો દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી ૩ ટકાની વધઘટ થાય તો તે અંગે બીજાપક્ષનાં કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી. પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું કારપેટ ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ હાલના ક્ષેત્રફળ કરતા ૩ ટકાથી ઓછુ થાય તો વરાડે પડતી અવેજની રકમ એકપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાંને પરત કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ હાલનાં ક્ષેત્રફળ કરતા ૩ ટકાથી વધુ થાયતો એકપક્ષનાં બીજાપક્ષના પાસે વધારાના ક્ષેત્રફળનાં બાંધકામની રકમ બીજાપક્ષનાં પાસે પ્રાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

(૪૪) આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતીઓ પૈકી કોઈ શરતો જો કોઈ સંજોગોમાં પ્રવર્તમાન કાયદા કે રેરાનાં કાયદા કે નિયમો કે વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે શરત જે તે કાયદા મુજબ સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે, પરંતુ આ કરારની અન્ય શરતો અને સમજૂતિઓ પક્ષકારોન કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૫) આ કરારને આધિન અને આ કરારની રૂએ થતાં કામ અંગે કંઈપણ વિવાદ થાય તે વિવાદ રેરા ઓથોરીટી તથા રેરા ટ્રીબ્યુનલની લવાદીથી લાવવાનો રહેશે.

(૪૬) નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી વિગેરે બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે, તેમજ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ષ, તથા કેન્દ્ર સરકારના કે રાજય સરકારના અન્ય કોઈ જે કંઈ વેરાઓ ભરવાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ - ૧

જત ડિસ્ટ્રીકટ સબડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે : કુડાસણ ગામની સીમના રે.સર્વે/બ્લોક નં. ૯૯/પૈકી, ૧૦૦/પૈકી તથા ૧૧૩અ ની કુલ જમીન પૈકી અનુક્રમે ૩૬૬.૦૦, ૯૫૧૨.૦૦, તથા ૧૨૮૭.૦૦ ચોરસ મીટર જે કુલ મળી

*૧૧૧૬૫.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ સૂચિત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯, ૧૦૦/૧, તથા ૧૧૩ આપવામાં આવેલ છે. જેનુ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૨૨૦.૦૦, ૫૭૦૭.૦૦ તથા ૭૭૨.૦૦ ચો.મી એમ કુલ મળી **૬૬૯૯.૦૦** ચો.મીટરમાં બીનખેતીના મલ્ટીપર્પઝ ઉપયોગી જમીન.*

પરીશીષ્ટ - ૨

*જત ડિસ્ટ્રીકટ સબડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે : કુડાસણ ગામની સીમના રે.સર્વે/બ્લોક નં. ૯૯/પૈકી, ૧૦૦/પૈકી તથા ૧૧૩અ ની કુલ જમીન પૈકી અનુક્રમે ૩૬૬.૦૦, ૯૫૧૨.૦૦, તથા ૧૨૮૭.૦૦ ચોરસ મીટર જે કુલ મળી ૧૧૧૬૫.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ સૂચિત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯, ૧૦૦/૧, તથા ૧૧૩ આપવામાં આવેલ છે. જેનુ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૨૨૦.૦૦, ૫૭૦૭.૦૦ તથા ૭૭૨.૦૦ ચો.મી એમ કુલ મળી **૬૬૯૯.૦૦** ચો.મીટરમાં બીનખેતીના મલ્ટીપર્પઝ ઉપયોગી જમીન પર **" નિલકંઠ ઈન્ફ્રા "** ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો ની યોજના જે હાલ **" ધ અર્બેનીયા "** તરીકે ઓળખવામાં આવે છે જેમા આવેલ દુકાન નંબર ----- ના ------------માળ જેમા બાંધકામ ક્ષેત્રફળ **............. ચો.મીટર** તથા **બાલ્કની કા.એરીયા .... ચો.મીટર** તથા **વોશ એરીયા .... ચો.મીટર મળી કુલ .... ચો.મીટર બીલ્ટઅપ પ્રમાણમાં** તથા વણવહેચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ તથા મિલકતના, રસ્તાના તથા કોમન પ્લોટ તથા અન્ય કોમન એમીનીટીઝના વાપરવપરાશના હકક હિસ્સા સહિતની મિલકત.*

ખૂંટ ચારની વિગત

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

આમ, ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો કરાર અમો લખી આપનારાઓ તથા લખાવી લેનારાઓએ વાંચી, સમજી, વિચારી સ્વૈચ્છાએ તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં બિનકેફે હાલતે કોઈની પણ સહે-શરમ કે ધાક-ધમકીને વસ થયા

સિવાય મુક્ત મને આજ ના રોજ કરેલ છે જે અમોને કબુલ મંજુર હોઈ જે બદલ આ નીચે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતુ કરેલ છે.

આજરોજ તા..... માહે .... સને-૨૦ ના દિને ગાંધીનગર મધ્યે

અત્રે .... મતુ અત્રે .... મતુ

લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર *સાક્ષીઓની સહી ::*
" નિલકંઠ ઈન્ફ્રા "
વતી અને તરફથી

------------------------- *૧.......................*

ધનિકકુમાર માધુભાઈ પટેલ

લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર ::

૨.......................

:: રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ ::

સહી	ફોટો	અંગુઠો

લખી આપનાર ::

નિલકંઠ ઈન્ફ્રા વતી ભાગીદાર
ધનિકકુમાર માધુભાઈ પટેલ

સહી	ફોટો	અંગુઠો

લખાવી લેનાર ::

// બાનાખતનો કરાર //

(કબ્જા સિવાયનો)

નિલકંઠ ઈન્ફ્રા
ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ
" ધ અર્બેનીયા "

*દુકાન નંબર ...., ...**માળે***