

બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર (ઝોન-૨) ના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ખોરજની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ પરફર સ.ચો.મી. કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા (શીટ નંબર-એન.એ.૯૯) સીટી વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ. ૩૬૫/૨/પૈકીર કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/એ (ખોરજ-ત્રાગડ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી.વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ “શાશ્વત સિમ્ફોની” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નંબર-..... નાફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા તથા વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર તથા બાલ્કની સ.ચો.મીટર મળી કુલ સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જેનો પ્લાન મુજબ સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાવાળી અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એકતરફવાલા:-

લખી આપનાર:-

પ્રમોટર:-

શાશ્વત ઈન્ફાકોન

PAN NO.AEWFS 3830 E

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ-૨૬, શાયોના બંગ્લોઝ પાર્ટ-૧, આર.સી. ટેકનિકલ રોડ, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૧ ના સરનામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

પટેલ કેયુરકુમાર ધીરજલાલ

ઉં.વ.આ.૩૯, ધંધો વેપાર, ધર્મે જાતે હિન્દુ,
રહેવાસી-૨૬, શાયોના બંગ્લોઝ પાર્ટ-૧, આર.સી.
ટેકનીકલ રોડ, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૧.

“જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને
એગ્રીમેન્ટમાં એકતરફવાલા, લખી આપનાર, પ્રમોટર,
અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.”

બીજીતરફવાલા:-

લખાવી લેનાર:-

એલોટી:-

(૧).

ઉં.વ.આ....., ધર્મે હિન્દુ, ધંધો

PAN NO.

રહેવાસી-.....

.....

(૨).

ઉં.વ.આ....., ધર્મે હિન્દુ, ધંધો

PAN NO.

રહેવાસી-.....

.....

“જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને
એગ્રીમેન્ટમાં બીજીતરફવાલા, લખાવી લેનારા, એલોટી,
તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.”

૧... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર (ઝોન-૨)
ના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ખોરજની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨
જેનું ક્ષેત્રફળ પરકર સ.ચો.મી. કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા (શીટ
નંબર-એન.એ.૯૯) સીટી વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ.
૩૬૫/૨/પૈકીર કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/એ (ખોરજ-ત્રાગડ) માં

સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો એકતરફ વાળા, લખી આપનાર, પેઢી યાને પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે તેમજ મજકુર જમીનના સરકારી રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર **શાશ્વત ઈન્ફ્રાકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે.

૨... સૌ પ્રથમ સર્વે નંબર-૩૬૫/૨, ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૧૨ ગુંઠાવાળી જમીન બળવંતરામ દયારામ તથા મંગુ તે માણેકલાલ જીવરામની વિધવા ધારણ કરતા આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર મંગુબેન તે માણેકલાલ જીવરામની વિધવાનું અગાઉ બીનવસીયતે અવસાન થતાં હિન્દુ કાનુન અનુસાર તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના તરીકે કોઈ પુત્ર કે પુત્રી ન હોઈ તેમના નજીકના સંબંધી તરીકે સદરહુ જમીન ધારણ કરનાર બળવંતરામ દયારામ આવેલા તેથી મંગુબેન તે માણેકલાલ જીવરામની વિધવાનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૫૭૧૧, તારીખ ૨૧/૧૧/૧૯૮૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર બળવંતરામ દયારામ એ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨, ક્ષેત્રફળ પરજર સ.ચો.મી.વાળી જમીન તારીખ ૦૫/૦૩/૧૯૮૮ ના રોજ (૧). પરસોત્તમભાઈ નારણદાસ, (૨). નિલેશકુમાર પરસોત્તમભાઈ, (૩). દર્શનકુમાર પરસોત્તમભાઈ તથા (૪). સૌરભકુમાર પરસોત્તમભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૮૬૧ થી વેચાણ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૭૬૧ તારીખ ૧૮/૦૩/૧૯૮૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર પરસોત્તમભાઈ નારણદાસે તેઓની હયાતીમાં તેમના વારસદાર (૧). પારૂલબેન તે પરસોત્તમભાઈની

પુત્રી તથા (૨). પરાગીબેન તે પરસોત્તમભાઈની પુત્રીના નામો સહહીસ્સેદાર તરીકે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૮૩૦૮, તારીખ ૧૭/૦૧/૨૦૧૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર (૧). પરસોત્તમભાઈ નારણદાસ, (૨). નિલેશકુમાર પરસોત્તમભાઈ, (૩). દર્શનકુમાર પરસોત્તમભાઈના કુલમુખત્યાર તરીકે નિલેશકુમાર પરસોત્તમકુમાર પટેલ, (૪). સૌરભકુમાર પરસોત્તમભાઈ, (૫). પાડલબેન તે પરસોત્તમભાઈની પુત્રી અને રાકેશભાઈ નવીનચંદ્ર પટેલના પત્ની તથા (૬). પરાગીબેન તે પરસોત્તમભાઈની પુત્રી અને કમલેશભાઈ અમીનના પત્નીએ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨, ક્ષેત્રફળ પરકર સ.ચો.મી. (ક્ષેત્રફળ ૨૦૦ સ.ચો.મી. પોત ખરાબા સહીતની) જુની શરતની ખેતીની જમીન તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ (૧). પ્રણવકુમાર રાજેન્દ્રકુમાર રાવલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૨). મીતા પ્રણવ રાવલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૩). સમીર રાજેન્દ્રકુમાર રાવલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૪). ડિમ્પલ રાજેન્દ્રકુમાર રાવલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૫). જયંતિભાઈ વીરદાસ પટેલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૬). ચંપાબેન તે ત્રિભોવનભાઈ પટેલની દિકરી અને જયંતિભાઈ પટેલના પત્ની (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૭). પુષ્પાબેન ડહયાભાઈ પટેલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર), (૮). નિરવકુમાર ડહયાભાઈ પટેલ (સદરહુ જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વરાડે ૧૨.૫૦ પૈસાના હીસ્સેદાર) ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૧૭૩૬૨ થી વેચાણ આપવામાં આવેલ જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૦૩૭૮, તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારે બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨, ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૨ સ.ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી. વાળી જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ તારીખ ૧૧/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા મે. કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર-૩૩/૦૬/૦૩/૦૫૬/૨૦૨૨, તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૨૨ થી સદરહુ જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકે ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૧૯૧૭ થી તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૩૬૫/૨ ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૨ સ.ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી. જમીનનું બીનખેતીમાં રૂપાંતર થયા બાદ સદરહુ જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થયેલ હોઈ પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર થતા ગામ નમુના નંબર-૭/૧૨ નું પાનીયુ બંધ કરવામાં આવેલ તેમજ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨ ને ગાંધીનગર સીટી સર્વે કચેરી ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) શીટ નંબર-એન.એ.૯૯ ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ.૩૬૫/૨/પૈકીર આપવામાં આવેલ.

વધુમાં બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨, ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૨ સ.ચો.મી. કે જેનો સીટી સર્વે સમાવેશ થતાં (શીટ નંબર-એન.એ.૯૯) ના સીટી સર્વે વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ.૩૬૫/૨/પૈકીર આપવામાં આવેલ અને સદરહુ જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/એ (ખોરજ-ત્રાગડ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૩, ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર (૧). પ્રણવકુમાર રાજેન્દ્રકુમાર રાવલ, (૨). મીતા પ્રણવ રાવલ, (૩). સમીર રાજેન્દ્રકુમાર રાવલ, (૪). ડિમ્પલ રાજેન્દ્રકુમાર રાવલ, (૫). જયંતિભાઈ વીરદાસ પટેલ, (૬). ચંપાબેન તે ત્રિભોવનભાઈ પટેલની દિકરી અને જયંતિભાઈ પટેલના પત્ની, (૭). પુષ્પાબેન હડયાભાઈ પટેલ, (૮). નિરવકુમાર હાડયાભાઈ પટેલ નાઓની પાસેથી સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૨ સ.ચો.મી. કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા (શીટ નંબર-એન.એ.૯૯) સીટી વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ. ૩૬૫/૨/પૈકીર કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ

// ૬ //

નંબર-૪૦૯/એ (ખોરજ-ત્રાગડ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો લખી આપનાર, **શાશ્વત ઈન્ફ્રાકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ ૧૬/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૨૩૨ થી નોંધાવી કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો લખી આપનાર, **શાશ્વત ઈન્ફ્રાકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું નામ એન્ટ્રી નંબર-૧૩૯ થી તારીખ ૨૫/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તારીખ ૦૯/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

૩... ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર, પેઢીએ મજકુર બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૨ સ.ચો.મી. કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા (શીટ નંબર-એન.એ.૯૯) સીટી વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ. ૩૬૫/૨/પૈકીર કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/એ (ખોરજ-ત્રાગડ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી.વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમો લખી આપનાર, પેઢીએ મંજુર કરાવવા અર્થે ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં રજુ કરતા ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના કેસ નંબર-P.R.M./GMC/241/ખોરજ-409-A/03/2023/9150 થી તારીખ ૦૪/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ બાંધકામની રજાચીટ્ટી આપેલી છે. મજકુર મંજુર કરાવેલ પ્લાનમાં જણાવ્યા પ્રમાણે **બ્લોક નંબર-એ તથા બી** માં ફર્સ્ટ સેલર તથા સેકન્ડ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડફ્લોર ઉપર દુકાનો નંગ-૨૧ તથા ગ્રાઉન્ડફ્લોર, ફર્સ્ટફ્લોર, સેકન્ડફ્લોર, થર્ડફ્લોર, ફોર્થફ્લોર, ફીફ્થફ્લોર, સિક્સફ્લોર, સેવન્થફ્લોર, એઈટ્થફ્લોર, નાઈનથફ્લોર, ટેન્થફ્લોર તથા ઈલેવન્થફ્લોર ઉપર કુલ ૮૬ ફ્લેટો તથા બંને બ્લોકના ટોપ ફ્લોરની ઉપર સ્ટેર કેબીન, મશીન રૂમ, ઓવરહેડ ટાંકી સહીત કુલ્લે-૧૦૭ યુનીટો યાને ફ્લેટો/દુકાનોનું બાંધકામ **૧૫૭૩૪.૨૫** સ.ચો.મીટર (ચાર્જેબલ સહીત) બીલ્ટઅપ એરીયા

પ્રમાણે કરવાનું નક્કી કરેલું. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજૂર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર, પેઢીએ ઉપરોક્ત જમીનમાં ચાલુ થયેલ બાંધકામમાં નવેસરથી રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવવા અર્થે ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં રજુ કરતા ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના કેસ નંબર—P.R.M./GMC/241/ખોરજ-409/A/03/2023/12066 થી તારીખ ૦૪/૦૬/૨૦૨૫ ના રોજ બાંધકામની રજાચીટ્ટી આપેલી છે. મજકુર મંજૂર કરાવેલ પ્લાનમાં જણાવ્યા પ્રમાણે **બ્લોક નંબર—એ તથા બી** માં ફર્સ્ટ સેલર તથા સેકન્ડ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડફ્લોર ઉપર દુકાનો નંગ—૨૧ તથા ગ્રાઉન્ડફ્લોર, ફર્સ્ટફ્લોર, સેકન્ડફ્લોર, થર્ડફ્લોર, ફોર્થફ્લોર, ફીફ્થફ્લોર, સિક્સફ્લોર, સેવન્થફ્લોર, એઈટથફ્લોર, નાઈન્થફ્લોર, ટેન્થફ્લોર, ઈલેવન્થફ્લોર, ટવેલ્થફ્લોર, થર્ટીન્થફ્લોર તથા ફોર્ટીન્થફ્લોર ઉપર કુલ ૧૧૨ ફ્લેટો તથા બંને બ્લોકના ટોપ ફ્લોરની ઉપર સ્ટેર કેબીન, મશીન રૂમ, ઓવરહેડ ટાંકી સહીત કુલ્લે—૧૩૩ યુનીટો યાને ફ્લેટો/દુકાનોનું બાંધકામ **૧૮૫૮૫.૨૬** સ.ચો.મીટર (ચાર્જેબલ સહીત) બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે કરવાનું નક્કી કરેલું. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજૂર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

૪... અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, ગાંધીનગર ખાતે કરેલી છે. જેનો પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન નંબર—

_____ થી તારીખ _____ ના રોજનો છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

૫... અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર પરિયોજનામાં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટોવાળી મીલકત પૈકી **બ્લોક નંબર—.....** ના **.....ફ્લોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફ્લેટ નંબર—.....** ની

આશરે સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા તથા વોશ એરીયા
 સ.ચો.મીટર તથા બાલ્કની સ.ચો.મીટર
 મળી કુલ સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જેનો પ્લાન
 મુજબ સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાવાળી અને સદરહુ
 સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના
 પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ
 સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી
 મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં “મજકુર અગર
 સદર યુનીટ” એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા,
 એલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

૬... વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની
 સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને સ્ટ્રક્ચરલ
 ડીઝાઈનર—Sakshham Consultants Structural Engineers & Project
 Management Consultants તથા એન્જનીયર—9th Street Architects દ્વારા
 તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના
 પર યુનીટોનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જનની ખુલ્લી જગ્યાઓ
 જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ
 પ્લાન, લે—આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો, શ્રી
 હિરેન રાવલ એન્ડ એસોસીએટ્સ—એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ
 સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ. ના હુકમો, સદર જમીન પરના
 પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક—૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના
 ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો
 તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ—૨૦૧૬ (હવે
 પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ” તરીકે કરવામાં
 આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ
 નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને
 તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત
 મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો
 એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર યોજનાના ફ્લોર પ્લાનની ખરી
 નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

૭... હવે તમો એલોટીએ સદર પરીયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર **બ્લોક નંબર-..... નાફ્લોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફ્લેટ નંબર-..... ની** આશરે **..... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર** મળી કુલ **..... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** કે જેનો પ્લાન મુજબ **..... સ.ચો.મી. બીલ્ડઅપ** એરીયાવાળી અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **..... સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર યુનીટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતિ આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવની એક બીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બંને પક્ષકારોએ રાજીપુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી, મત્તા કરી કરેલ છે.

૮... તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર **બ્લોક નંબર-..... નાફ્લોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફ્લેટ નંબર-..... ની** આશરે **..... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર** મળી કુલ **..... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** કે જેનો પ્લાન મુજબ **..... સ.ચો.મી. બીલ્ડઅપ** એરીયાવાળી અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **..... સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે **રૂા..... અંકે રૂપિયા** પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. સદરહુ યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ અમો પ્રમોટરે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ તમો

લખાવી લેનાર, એલોટી મેળવી લેવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમા ૦૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારેથી વધારેની વધ-ઘટ હોય તો તેની જાણ તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને કરવાની રહેશે અને આપણ બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરાવવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદર યુનીટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ તમો લખાવી લેનાર, એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા SBI MCLR RATE + 2% ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં અમો લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ તમો લખાવી લેનાર, એલોટીએ સદર યુનીટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન સદર બાનાખતની અમો લખી આપનારાને ચુકવવાની રહેશે.

મજકુર ઉચ્ચક કિંમતના સદર પરીયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજ્યારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

જો અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યુનીટનો કબજો તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને સોંપીએ નહી અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર, એલોટી આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીઓને આધીન સદરહુ યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોવ તો સદર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે આ કરારના તમો લખાવી લેનાર, એલોટીના વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 02 % મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે અને તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર, એલોટી દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણની અવેજની રકમ ચુકવણી કરવામાં ચુક કે કસુર કરો તો તમો

લખાવી લેનારાએ આ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 02 % મુજબનું વ્યાજ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ચુકવવાનું રહેશે.

- (એ). સદર પરીયોજનામાં આવેલ કોમન બાંધકામ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફ્લેટોના માલીકો સાથે કોમન હક્ક રહેશે.
- (બી). તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટની સાથે આવેલ **સ.ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળની **બાલ્કની**ની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર યુનીટની કુલ કિંમતમાં થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.
- (સી). તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટની સાથે આવેલ **ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળની **વોશ એરીયા**ની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર યુનીટની કુલ કિંમતમાં થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમત વેચાણ સંમત થઈએ છીએ.
- (ડી). તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટ વેચાણ લેવાની નક્કી કરેલ છે તેમાં ખુલ્લી અગાસી યાને ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નંબર-(૮) (એ) થી (ડી) માં જણાવવામાં તમામ સહીતની સદર યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થાય છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ. તેમજ સદરહુ યુનીટની કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ બાનાપેટે આવેથી સદરહુ પરીયોજનાના એલોટી મેમ્બરને રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

// ૧૨ //

૯... તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર યુનીટની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરાની રકમના ૧૦ ટકા પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા ચેક નંબર-..... થી તારીખ ના રોજ બેંક, શાખામાંથી તમો એલોટીના ખાતામાંથી અમો પ્રમોટરને આપેલ છે. જયારે સદર યુનીટની બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબની આજથી ૧૮ (અઢાર) માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છે. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

વિગત

ટકાવારી પ્રમાણે

- (એ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના પ્રથમ ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (બી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના બીજા ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (સી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્રોડિયમ્સ અને સ્ટ્રીલ્ટ્રસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (ડી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના ચોથા ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

- (ઈ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના પાંચમા ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (એફ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (જી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના સાતમા ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીના જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (એચ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતની બાકીની ૧૦૦ ટકા પ્રમાણે ચાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગના ભોગવટા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી યુનીટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર યુનીટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.
- ૧૦... મજકુર યુનીટની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર યુનીટના વરાડે પડતા ટેક્ષ તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૧... મજકુર યુનીટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી અર્ધ સરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો

થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨... મજકુર યુનીટની ઉપર શરત નંબર-૯ (એ) થી (એચ) માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવા હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીની સહીથી સદર બાનાખત મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જતાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી, એસ.એમ.એસ. અથવા વોટ્સએપથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતે જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તેજ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી “લિક્વિડેટેડ ડેમેજ” ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી, મત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

૧૩... તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે, તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણા સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો

લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી. જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમાં સહી, મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૧૪... અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંને વચ્ચે સદર બાનાખતમાં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણે બંને તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે જેથી "Time is Essence for the Promoter as well as the Allottee."

૧૫... અમો પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૦૭૨૭.૬૮ (ચાર્જેબલ સહીત) ચો.મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગે પડે છે. ૧૦૭૨૭.૬૮ (ચાર્જેબલ સહીત) એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીયોજનામાં અમો પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૦૭૨૭.૬૮ (ચાર્જેબલ સહીત) એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે. તેમજ ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને અમો પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે અને યુનીટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર અમો પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત યુનીટ ખરીદ કરવા તમો એલોટી સંમત થયા છો.

તેમજ ઉક્ત પરીયોજનામાં અમો પ્રમોટરનો વધારાની એફ.એસ.આઈ., એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસ રાઈટ્સ તથા કોમન એરીયા રાઈટ્સ બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવેથી સદરહુ પરીયોજનાના તમામ એલોટી મેમ્બરો સહીયારો/કોમન હક્ક રહેશે.

૧૬... પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ૧૦૭૨૭.૬૮ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લગતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૦૭૨૭.૬૮ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૭૨૭.૬૮ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનીટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ યુનીટ ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે.

૧૭... અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા યુનીટનો કબજો તારીખ ૩૦/૦૮/૨૦૨૮ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરીયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા યોજનાના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર યુનીટનો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર યોજનાનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો પ્રમોટર

પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપર વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

૧૮... અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર યુનીટનો કબજો ઉપર શરત નંબર-૧૭ માં જણાવેલ મુદત સુધીના તમો એલોટીને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જ્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી અને અથવા અર્ધ સરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદર યોજનાનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાનાં રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર સામે કોઈ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય યુનીટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૧૯... અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંનેએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંને તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

૨૦... અમો પ્રમોટરની સદર “શાશ્વત સિમ્ફોની” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો/દુકાનોની પરીયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી

ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરીયોજનાના સ્પેસીફિકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈ પ્રકારના સુધારા-વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની ઉદ્ભવે તેમાં તમો એલોટીની મુક્ત અને કાયમી સંમતિ છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમાં સહી, મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

૨૧... અમો પ્રમોટરે સદર યુનીટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર યુનીટમાં કે યુનીટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ કે તેની ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવંતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહીં અથવા તમો એલોટી મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૨૨... તમો એલોટીએ સદર યુનીટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવાનો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૩... તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરીયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીને સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે

તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૦૭ (સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમાં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૪... અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહી, મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર યુનીટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર યુનીટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે—પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબત્તિ, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરીયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકની મીલકતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૨૫... વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નકકી કરવામાં આવે તે મુજબના યુનીટના વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હીસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહીં અને સદર રકમ જ્યાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૨૬... વધુમાં તમો એલોટીને સદર યુનીટનો કબજો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નક્કી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઓમાં આવરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો

તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાનાં રહેશે.

૨૭... અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે, સદર યુનીટના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવી પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા-દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી. સદર પરિયોજના વાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના કરજવાળી છે તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર યુનીટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

- ૨૮... અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે,
- (i). સદરહુ સ્કીમની જમીન અંગેના પ્રમોટરના તમામ જાતના રાઈટ્સ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ સ્કીમની જમીનનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો પ્રમોટરનો છે તેમજ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેના માલીકી હકકો અમો પ્રમોટરના છે.
 - (ii). સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં યોગ્ય સત્તાધિકારી દ્વારા સ્કીમનું બાંધકામ કરવા માટેના તમામ જાતની મંજૂરીઓ પરવાનગીઓ ઈત્યાદી મેળવવામાં આવેલ છે અને વખતો વખત સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે જરૂર પડે તેવી પરવાનગીઓ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તો તે અમો પ્રમોટરે મેળવવાની છે.
 - (iii). સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈપણ જાતનો બોજો હાલમાં નથી અને ટાઈટલ રીપોર્ટ મુજબ સદરહુ સ્કીમની જમીન ચોખ્ખી અને બોજા મુક્ત છે.
 - (iv). સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈપણ કોર્ટના કોઈપણ જાતના લીટીગેશન લાગુ નથી કે પેન્ડીંગ નથી.
 - (v). સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર સ્કીમ અંગેના જરૂરી તમામ એપ્રુવલ્સ, લાયસન્સ, પરવાનગીઓ ઈત્યાદી તમામ યોગ્ય

સત્તાધીકારી દ્વારા મેળવી લેવામાં આવેલ છે સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં બ્લોક/વિંગ ઈત્યાદી તમામની બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગીઓ મેળવવામાં આવેલ છે.

- (vi). અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે આ બાનાખતના કરારમાં પક્ષકાર તરીકે સામેલ થવાનો પુરત હક્ક અને અધિકાર છે અને તમો એલોટીને બાનાખત કરી આપવા માટે અને યોગ્ય સત્તા અને માલીકી અધિકાર ધરાવીએ છીએ.
- (vii). અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર સદરહુ સ્કીમની જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ બાનાખત/બાંધકામ કરાર કે કોઈ અન્ય લખાણ કે વ્યક્તિ કે શખ્સો સાથે કરેલા નથી. કે જેનાથી આ બાનાખતના તમો એલોટીના હક્કોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય.
- (viii). અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટના કોઈપણ વેચાણના વ્યવહાર બાબતે અમોને મનાઈ હુકમ આપવામાં આવેલ નથી.
- (ix). અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે કોમન એરીયા, કોમન એમેનીટીઝ, કોમન યુટીલીટીઝ, કોમન બીલ્ડીંગ ઈત્યાદીનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુચીત સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે.
- (x). અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ સ્કીમની જમીન/ફ્લેટ નહીં વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ સરકારી સત્તાધીકારી ધ્વારા કે કોઈપણ લોકલ બોડીઝ ધ્વારા કોઈપણ જાતનો મનાઈહુકમ, સરકારી ઓર્ડીનન્સ, ઓર્ડર, પરીપત્ર, નોટીફિકેશન્સ, આપવામાં આવેલ નથી કે કોઈપણ જાતના એકવીઝીશન કે રેકવીઝીશનની નોટીસ આપવામાં આવેલ નથી કે તેવી કોઈપણ નોટીસ અમોને બજેલ નથી

૨૮... વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે...

એ... તમો એલોટીને યુનીટનો કબજો જ્યારે સોંપવામાં આવે તે તારીખથી યુનીટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને યુનીટ જેમાં આવ્યું છે તે

સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા યુનીટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

બી... વધુમાં તમો એલોટી યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળ ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝીયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે તેના માળખા કે બિલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ યોજના અથવા યુનીટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

સી... તમો એલોટી ઉક્ત એલોટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને યુનીટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને યુનીટ જે યોજનામાં આવેલું છે તે યોજના અથવા યુનીટમાં એવું કશું કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટાનિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

ડી... તમો એલોટી યુનીટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં તેમજ કોઈપણ સમયે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરાવશે નહીં કે સદર યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે પરિયોજનાના કે બિલ્ડીંગના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે યુનીટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી યુનીટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ,

દિવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પડદી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તોડફોડ કરે નહીં તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

ઈ... વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહીં કે જેના કારણે સદર યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા યોજના કે યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

એફ... તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત યુનીટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે યોજનામાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેકવા દેશે નહીં.

જી... તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, યુનીટ જેમાં આવેલું હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વિજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

એચ... તમો એલોટીને જે યુનીટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

આઈ... સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણા પુરેપુરા ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર યુનીટના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા-ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

જે... સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સદર બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ યુનીટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ),

વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં આવેલા યુનીટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વિસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

કે... તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

૨૯... સદર પરીયોજનામાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા સદર સ્કીમના તમામ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્યો યાને એલોટીએ કોમન ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો રહેશે અને તેવી કોમન પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા અમો પ્રમોટરે કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો કે સભ્યોએ કોઈપણ વ્યક્તિ કે શખ્સોને વેચાણ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવાની નથી.

૩૦... સદર એગ્રીમેન્ટમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત યુનીટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભના અનુદાન, વસીયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને યુનીટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના ઉપર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહીં અને સદર બિલ્ડીંગની આજુબાજુની તથા માર્જનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બિલ્ડીંગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

૩૧... અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે, સદર યુનીટ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર યુનીટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હક્ક દર, દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર યુનીટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને “ના” કરજી છે. તેમજ સદર યુનીટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૩૨... આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ દર કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોઈ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૩... આપણ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૩૪... સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૩૫... સદર “શાશ્વત સિમ્ફોની” ના નીચે જણાવેલ ફ્લેટ નંબર તથા તેની સામે દર્શાવેલ ટેરેસ રાઈટ જે તે ફ્લેટ હોલરને આપવામાં આવેલ છે. જેની વિગત...

ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર (ટેરેસ)
એ-૧૦૧	૮.૮૧
એ-૧૦૨	૧૩.૮૮
એ-૧૦૩	૭૩.૭૬
એ-૧૦૪	૮૦.૦૬
બી-૧૦૧	૩.૧૭
બી-૧૦૨	૧૨.૫૫
બી-૧૦૩	૮૦.૫૩
બી-૧૦૪	૨૬.૨૬

ઉપરોક્ત જણાવેલ ફ્લેટ નંબરના જે તે માલિકોને ટેરેસ હરહંમેશ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના બાયલોઝ મુજબ ખુલ્લુ રાખીને વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક છે. ઉપર દર્શાવેલ ટેરેસમાં અન્ય કોઈ ફ્લેટવાળાનો કોઈ હકક રહેશે નહીં તથા તે ઉપર દર્શાવેલ ટેરેસનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ ફ્લેટ હોલર કરી શકશે નહીં.

// ૨૭ //

પરીશીષ્ટ-એ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર (ઝોન-૨) ના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ખોરજની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૬૫/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ પરફર સ.ચો.મી. કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા (શીટ નંબર-એન.એ.૯૯) સીટી વોર્ડ ખોરજ (બીનખેતી) ના સીટી સર્વે નંબર-એન.એ. ૩૬૫/૨/પૈકીર કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/એ (ખોરજ-ત્રાગડ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સ.ચો.મી.વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ “શાશ્વત સિમ્ફોની” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **બ્લોક નંબર-..... નાફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા તથા વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર તથા બાલ્કની સ.ચો.મીટર મળી કુલ સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જેનો પ્લાન મુજબ સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાવાળી અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકત.**

મજકુર ફ્લેટ નંબર-..... ની મીલકતના ખુંટચારની વિગત
પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી **ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ની બાંધકામવાળી મીલકત.**

પરીશીષ્ટ-બી

જો ગેરેજ અથવા કલોઝડ પાર્કિંગ આપવામાં આવતું હોય તો તેની વિગત...
સામેલ કરેલ પ્લાન મુજબ

// ૨૮ //

પરીશીષ્ટ-સી

સામેલ કરેલ સ્કીમના ફ્લોર પ્લાન

પરીશીષ્ટ-ડી

ઓથોરાઈઝ પ્લાનની કોપી તથા એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફિકેશન કે જે એલોટી મેમ્બરને આપવામાં આવનાર યુનિટના પ્લાન (લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણિત)

પરીશીષ્ટ-ઈ

રેરા દ્વારા આપવામાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન પ્રમાણિતની કોપી.

પરીશીષ્ટ-એફ

સ્કીમમાં નીચે મુજબના સ્પેશીફિકેશન અને એમીનીટીઝ આપવામાં આવનાર છે તેની વિગત

STRUCTURE

- Quality Controlled, Earth quake resistant, RCC frame work structure.

WALL FINISH

- External wall with texture finish and 100% acrylic waterproof paint.
- Internal wall with smooth plaster with white putty.

FLOORING

- Premium quality Vitrified tiles in entire apartment.

KITCHEN

- Fine quality granite platform with branded S.S. sink.
- Designer glaze tile dado up to lintel level.

PLUMBING & SANITATION

- Designer glaze tile dado up to lintel level.
- Premium quality branded CP fittings.
- Premium quality sanitary ware.

DOORS & WINDOWS

- Decorative main door & other flush door with granite & wooden fram.
- Fully glazed anodized aluminum sliding windows with granite frame.

ELECTRICAL

- Concealed ISI copper wiring of good quality.
- Modular Switches with adequate points.
- MCB distribution panel.

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટની મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તારીખ માહે, સને-૨૦૨૫ ના દીને શહેર ગાંધીનગર મુકામે.

અત્રે-----મતુ અત્રે-----શાખ

એ કતરફવાળા:-

સાક્ષીઓ:-

લખી આપનાર:-

પ્રમોટર:-

“શાશ્વત ઈન્ફાકોન” એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(પટેલ કેયુરકુમાર ધીરજલાલ)

(૧).-----

(૨).-----