

: બાનાખત કરાર :

“અવધૂત પ્રસાદ” નામની યોજનામાં માળ ઉપર

આવેલ ફ્લેટ નં..... ને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત :

આજરોજ તારીખ : ને વાર ના રોજ સદર બાનાખત લખી આપનાર /
એકતરફવાળા (પ્રમોટર) :

બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની માલીકી પેઢીના માલિક - પ્રશાંત દિપકરાવ પાઠક, ઉ.વ.આ.૪૭, ધંધો -
વેપાર, રહેવાસી, ઠે. ૩૦૧, ત્રીજો માળ, આદેશ એપાર્ટમેન્ટ, ગોવિંદ ભવનની પાછળ, રાજમહેલ રોડ,
વડોદરા. **Aadhar No.6356 9426 9091. I.T.P.A.No.AQRPP1819P.**

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “લખી આપનાર” અથવા “એકતરફવાળા” એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર/ એકતરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ,
વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ, બાનાખત લખી લેનાર / બીજતરફવાળા (એલોટી):

..... ઉ.વ.આ....., ધંધો : રહેવાસી ઠે. :
.....

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં “લખી લેનાર” અથવા “બીજતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં
આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,
એક્ઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, સદર બાનાખત અમો લખી લેનાર/ પ્રમોટર અમારી રાજખુશીથી, તમો લખી લેનાર એલોટીને લખી
આપીએ છીએ કે

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા શહેરના
સુરતકરનો ખાંચો, રાજમહેલ રોડ ઉપર આવેલ મિલકત જે યાદવ ભુવન તરીકે ઓળખાય છે, જે વડોદરા
શહેરના નકશા વિભાગ-બી, ટીકા નં.૨/૪, સીટી સર્વે નં.૮૨ થી નોંધાયેલ છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૫.૨૮૫૩
ચો.મી. વાળી મિલકત આવેલી છે. સદર જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ
નં.૮૭૩૪, જેનો નોંધણી તા.૧૨.૧૨.૨૦૧૮ થી વિજયા યશવંત આઠવલે વિગેરે-૫ નાઓ પાસેથી સંપૂર્ણ
વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલીક બન્યા છીએ.

આમ ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર સદર મિલકતના માલીક મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપેલ નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના વર્ણનવાળી મિલકતમાં વડોદરા મ્યુનિશીપલ કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીઢી નંબર : વોર્ડ - VMC/04-10-2019/1310205/01/002041, તારીખ : ૦૬.૧૦.૨૦૧૮ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે તે મુજબ “અવધૂત પ્રસાદ” નામથી રહેણાંક યોજનાનુ આયોજન અમો લખી આપનારે કરેલ છે.

સદર યોજના પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેલ્ગુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગાવઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં. ની નોધણી કરાવેલ છે.

સદર “અવધૂત પ્રસાદ” રહેણાંક યોજનાની જમીન પૈકી સદર બાનાખતના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારને આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી કર્યુ છે, તેની વેચાણ કીમત રૂા..... પુરા અમો બંને પક્ષની સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવી છે અને સદર વેચાણ અવેજમાંથી બાનાપેટે રૂા. પુરા લખી આપનારના નામથી નીચે મુજબની વિગતે આપેલ છે :

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

અને બાકી રહેતી રકમ આજ રોજથી એટલેકે સદર બાનાખત તારીખથી માસ- સુધીમાં નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકતે કરી આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનાર તરફથી યુનીટનુ પઝેશન/કબજો પ્રત્યક્ષ રૂપે આપવાનો રહેશે.

૧. ફાળવણી મેળવનારને આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/સમયે(કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી) અગાઉ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૨. (કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.
૩. (કુલ અવેજના ૪૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીનથ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૪. (કુલ અવેજના ૭૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ સ્થળે આવેલું છે તે ફ્લેટ, પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૫. (કુલ અવેજના ૭૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, લાદી, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૬. (કુલ અવેજના ૮૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગજ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૭. (કુલ અવેજના ૮૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ વિદ્યુત જોડાણ, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ-ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપશે.
૮. (કુલ કિંમતના ૯૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને લીફ્ટ, પાણીપંપ, વિજળી નુર, વિજન્ટ્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશદ્રાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં આવેલ હોય.
૯. બાકી રહેતી (૧૦૦%) રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી ફ્લેટનો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવેથી ચુકવી આપશે.

સદર કરાર હેઠળની મિલકતના દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા-કર, મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ બાદના તમામ વેરા-કર, લાઈટબીલ વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારાની છે. સદરહું વેચાણ અવેજની રકમમાં પ્રવર્તમાન જીએસટી ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી, જે કાંઈપણ જીએસટી ટેક્સની રકમ હશે તે તમો લખી લેનારે અલગથી ચુકવવાની છે જે તમો લખી લેનાર ધ્વારા કબુલ રાખવામાં આવેલ છે માન્ય રાખવામાં આવેલ છે. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, જીએસટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. સદરઈ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનાર એટલેકે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.

શરતો

૧. જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન જે તેમના આર્કીટેક્ટ અંબિકા કન્સલ્ટન્ટ અને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર આકાશ શાહ એન્ડ એસોસીએટસ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે જે એલોટીએ જાતે ચકાસી, તપાસી અને તે દ્વારા તે સંતુષ્ટ થયેલ છે.
૨. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધીત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે. અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.
૩. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતીથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે, સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના યુનીટની ડીઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.
૪. જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને યુનીટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાં નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, બેંક રેટ (એમસીએલઆર) એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, યુનીટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર બેંક રેટ (એમસીએલઆર) લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.
૫. ઉપરોક્ત મુદ્દા નં.૫ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારીને બાંધ ન આવે તે રીતે, એલોટી ધ્વારા કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પણ લેણાં નીકળતી ફેરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.
૬. એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજૂ. પોસ્ટ ધ્વારા એલોટી ધ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કોઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સુચિત (ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.)

૭. વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણા (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને) અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

પ્રમોટર અંતીમ કારપેટ વિસ્તારનું પૂર્ણ થયા પછી ફાળવણી માટે ફાળવવામાં આવી છે અને કારપેટ વિસ્તારમાં ૩% ગેપની વિવિધતાને આધારે જો ફેરફારની વિગતો આપીને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા કબજો આપવામાં આવે તો કારપેટ વિસ્તાર માટે ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટરની પુષ્ટિ પર ફરીથી ગણતરી કરવામાં આવશે. જો વ્યાખ્યાત મર્યાદામાં કારપેટ વિસ્તારમાં ઘટાડો થયો હોય તો પ્રમોટર, એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલી વધારાની રકમ પરત કરશે જે તારીખથી **MCLR + 2%** ની વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રકમની ચુકવણી કરશે જે વધારાની રકમ ફાળવણી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હતી. પ્રમોટરને ફાળવવા માટે, ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ વિસ્તારમાં વધારો થયો હોય તો ચુકવણી યોજનાના આગળના સીમાચિન્હ મુજબ ફાળવણી માંથી વધારાની રકમ ની માંગ કરશે. તમામ નાણાકીય ગોઠવણ એ વર્ગદીઠ એક (૧) સંમત થતી ચોરસમીટર સમાન દર પર કરવામાં આવશે.

૮. પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનિટનો કબજો મોડામાં મોડા તા.૦૭/૧૧/૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસ ના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર, સદર એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણા અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણા એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.
૯. જો કે ખાસ કીસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું માંધકામ નીચે મુજબના કોસ્ટક મેઝર કલોઝના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય

૧. પોતાના કાબુ બહારની વાત અનિવાય સંજોગો

૨. યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન તથા દૈવી આપત્તિ

૩. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તાંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

૧૦. કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર, એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૧૧. જો એલોટી સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે.

૧૨. સદર યુનીટનો કબજો સોખ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર અથવા તો સદર સ્કીમ જ્યા સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચ આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે.
૧૩. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.
૧૪. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અથવા પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.
૧૫. એલોટી, પ્રમોટરને સોસાયટી / એસોસીએશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચના માટે, પ્રમોટર ધ્વારાસુચવાયેલ કાનુની ખર્ચ આપવાનો રહેશે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની એટ-લો / વકીલની ફી સામેલ છે.

૧૭. પ્રમોટરની રજુઆતો કે વોરંટીઓ :

૧. પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.
૨. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
૩. સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનીટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા યુનીટ સંબંધીત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, યુનીટ અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૪. પ્રમોટરે સદર ફ્લેટ/ યુનીટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.
૫. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનીટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
૬. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.
૭. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રહેશે.
૮. સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.
૯. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ૧૭૦.૦૪ ચો.મી. છે તે પૈકી ૧૬૭.૦૩ ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.ના પ્રીમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ૨.૦ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સુચીત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર ફ્લેટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ પર ફક્ત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે.
- (૧૮) એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે યુનીટ આવે તેઓ પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલ છે.

૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનીટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વીરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

૨. યુનીટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનીટને અથવા જ્યાં આવેલ છે તે યુનીટના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનુન ધારા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારેખમ વસ્તુઓ જેનાથી સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં સ્કીમ સ્થિત છે તથા સ્કીમના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચાડી શકે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખી અને જો એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.
૩. આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર ધ્વારા જે સ્થિતિમાં યુનીટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નીયમો વીરુદ્ધ આવું કોઈપણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતોને એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.
૪. યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યુનીટના એલીવેશન કે જ્યાં યુનીટ સ્થિત છે તેની બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઈપો તેમજ ઇલેક્ટ્રીકના કનેક્શનો અને લાઈનો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.
૫. એવું કોઈપણ કાર્ય કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનીટ કે જેમાં યુનીટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
૬. સ્કીમ જ્યાં સ્થિત છે તે સ્કીમ/યુનીટના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એકવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહીં કે ફેકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.
૭. પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દીવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં યુનીટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮. જે હેતુથી યુનીટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કાંઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.
૯. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણા પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર યુનીટ કે તેના કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકાશે નહીં.
૧૦. સ્કીમ તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી, ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નીયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ધ્વારા યુનીટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નીયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વિગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નીયમીત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.
૧૧. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.
૧૨. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જ્સ પેટે ઉધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુ થી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.
૨૦. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ સીવાયની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ- સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, લીફ્ટ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે પર એલોટી પોતનો દાવો કરી શકશે નહીં.
૨૧. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં. સદર કરારના અમલ બાદ સદર યુનીટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે તેના ઇમલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાના બાધ આવ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનીટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.

૨૨. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના શિડયુલ તથા પરીશીષ્ટ સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેના સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફ્લેટ/ યુનીટ સંબંધીત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજૂતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખિક જે કાંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૩. કરાર રદ કરવા બાબત-(Severability):

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

૨૪. સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સંબંધીત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૫. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અને તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બીનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈઓ રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા વધારા કરવામાં આવશે તે સીવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૬. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધીકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેને નોટરી સમક્ષ અથવા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૭. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો, તેમના ધ્વારા સુચીત સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

જો એલોટી/પ્રમોટરના સુચીત સરનામા કે ઈમેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં એલોટી / પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારો એલોટી / પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :

સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કીસ્સામાં, પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે, ઈ-મેઈલ આઈ.ડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માણવામાં આવશે.

૨૯. વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૦. સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

મિલકતનું વર્ણન

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા શહેરના સુરતકરનો ખાંચો, રાજમહેલ રોડ ઉપર આવેલ મિલકત જે યાદવ ભુવન તરીકે ઓળખાય છે, જે વડોદરા શહેરના નકશા વિભાગ-બી, ટીકા નં.૨/૪, સીટી સર્વે નં.૮૨ થી નોંધાયેલ છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૫.૨૮૫૩ ચો.મી. વાળી મિલકત માં વડોદરા મ્યુનિશીપલ કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીકી નંબર : વોર્ડ - VMC/04-10-2019/1310205/01/002041, તારીખ : ૦૬.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “અવધૂત પ્રસાદ” નામની યોજનામાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી., બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ, તથા બિલ્ટ-અપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ., વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી એફ.એસ.આઈ.નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી, વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી, વણવહેચાયેલ વરાડે પડતું પાર્કીંગનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી, વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી તથા વણવહેચાયેલ વરાડે પડતા પેસેજ તેમજ લીફ્ટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી ની સાથે કુલ સુપર બીલ્ટ-અપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ વાળી મિલકત, જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વ -

પશ્ચિમે -

ઉત્તરે -

દક્ષિણે -

સદર પ્રોજેક્ટમાં નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગની જગ્યા આવેલ છે તેમાં તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે ટુ-વ્હીલર તથા ફોર-વ્હીલર પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. કોઈપણ સભાસદને અલાયદું કે સ્વતંત્ર પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવેલ નથી.

આ બાનાખત અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ

અત્રે..... શાખ.

બાનાખત લખી આપનાર / એકતરફવાળા (પ્રમોટર) :

બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની માલીકી પેઢીના માલિક-
પ્રશાંત દિપકરાવ પાઠક

.....

(પ્રશાંત દિપકરાવ પાઠક)

બાનાખત લખી લેનાર / બીજતરફવાળા (એલોટી):

.....

()