

બાનાખત કરાર

SHARDEY RESIDENCY માં આવેલ બાંધકામવાળી સ્થાવર મીલકત (યુનીટ) વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત :—

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

૧. દીલીપકુમાર હીમતલાલ શાહ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

૨. પ્રહલાદભાઈ હીમતલાલ શાહ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

નં. ૧ ના કુલમુખત્યાર નં. ૨ તથા પોતે જાતે પ્રહલાદભાઈ હીમતલાલ શાહ,

બંને રહેવાસી : ભાઉદાસ મહોલ્લો, શીયાબાગ, વડોદરા.

(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 ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ, બાનાખત લેનાર / બીજીતરફવાળા (એલોટી) :

Shri/Smt.

ઉ.વ.આ....., ધંધો :

રહેવાસી :

PAN NO.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં લખી લેનાર / બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

૨જી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના શહેર વડોદરામાં શીયાબાગ ભાઉદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત વડોદરા કસ્ટા નકશાના વિભાગ-બી, ટીકા નં. ૧૬/૨, સી.સ.નં. ૧૦૨ અને ૧૫૯ થી નોંધાયેલ છે જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૮૦.૨૬૮૪ ચો.મી. અને ૧.૫૭૯૭ ચો.મી. છે. સદર સી.સ.નં. ૧૦૨ વાળી મિલકતનો સત્તાપ્રકાર 'એ' છે અને સી.સ.નં. ૧૫૯ વાળી મિલકતનો સત્તાપ્રકાર 'બી૧' છે. સીટી સર્વે ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૪૧૮/૧૧૮૨ (પ્રમાણિત તા.૩૦/૦૩/૧૯૫૮) મુજબ જીગજીવનદાસ ગુલાબદાસએ વેચાણ ખત નં. ૫૦૩૬ થી સદર મિલકત અમિનાબેન તે સુલેમાન રજબભાઈની દીકરીને વેચાણ આપેલ હતી. સીટી સર્વે ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૪૨૦/૧૧૮૩ (પ્રમાણિત તા.૨૩/૦૩/૧૯૬૨ / ૩૦/૦૩/૧૯૬૨) મુજબ અમીનાબેન તે સુલેમાન રજબભાઈની દીકરીએ સદર મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૦૩૦ થી તારીખ : ૩૦/૧૦/૬૧ ના રોજ શ્રીમતી ચંચળબેન ચીમનલાલ ને વેચાણ આપેલ હતી.

હતી. સદર દીલીપકુમાર હીમતલાલ શાહ તથા પ્રહલાદભાઈ હીમતલાલ શાહનાઓ પુખ્ત થતા સગીરની નોંધ કમી થયેલ છે તેમજ શારદાબેન હિંમતલાલ શાહ તારીખ : ૧૬/૧/૨૦૦૨ ના રોજ મૈથ થતાં તેઓનું નામ કમી થયેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અમો આ બાનાખત લખી આપનારાઓ સદર મિલકતના સહમાલીક મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં સગીરનો લાગભાગ યા કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હક્ક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના વર્ણનવાળી મિલકતમાં બાંધકામ કરવા અંગેના નકશા લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગર સેવાસદને તારીખ : ૦૭/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે જેનો રજાચીટ્ટી નં.વોર્ડ-૫/૪૮/૨૦૧૫-૨૦૧૬ છે તે મુજબ **SHARDEY RESIDENCY** નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન અમો લખી આપનારે કરેલ છે.

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

સદર **SHARDEY RESIDENCY** રહેણાંક યોજનાની જમીન પૈકી સદર બાનાખતના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારને આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કર્યું છે, તેની વેચાણ કીમત રૂા..... પુરા અમો બંને પક્ષકારોની સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવી છે અને સદર વેચાણ અવેજમાંથી બાનાપેટે રૂા..... પુરા અમો લખી આપનારના નામથી નીચે મુજબની વિગતે આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ માસ-..... સુધીમાં ચુકતે કરી આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનાર તરફથી યુનીટનું પડેશન / કબજો પ્રત્યક્ષ રૂપે આપવાનો રહેશે.

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

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 લેનારની 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 અને માન્ય રાખવામાં આવેલ છે. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, જીએસટી ટેક્સ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલો

શરતો

(૧) જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન જે તેમના એન્જીનીયર/આર્કિટેક્ટથી અંબિકા કન્સલ્ટન્ટ અને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયરશ્રી કુમેશ શાહ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે.

(૨) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં 'સંબંધીત એક્ટ') માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીચમો 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 બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય.

(૪) સદર કુલ ડિમંડ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધીકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળા/સરકાર ધ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

(૫) જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને યુનીટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાં નામ પાછુ 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.

(૬) ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૫ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારીને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ 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 અધીકાર છે.

(૭) એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજી. 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.

(૮) વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને) અન્ય નોટીસ ૨૬ મહીને (એમસીએલઆર) એલોટીને ચુકવવાની થતી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

ધ્વારા માંગણા કરાયેલી પ્રમોટર, સદર એલોટી ધ્વારા બરવાનું અવેલ નહીં અને તેના પર ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

(૧૦) જો કે ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના કોસ્ટ 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 સત્તા મંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

(૧૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીને યુનીટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજી કારણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે, પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર, એલોટીને યુનીટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

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

(૧૪) સદર યુનીટનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર અથવા તો સદર સ્કીમ જ્યાં 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 ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે.

(૧૫) જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૧૬) એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અથવા પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૧૭) એલોટી, પ્રમોટરને સોસાયટી / એસોસીએશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચના માટે, પ્રમોટર ધ્વારા સુચવાયેલ કાનુની ખર્ચ આપવાનો રહેશે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની એટ-લો / વકીલની ફી સામેલ છે.

(૧૮) પ્રમોટરની રજૂઆતો કે વોરંટીઓ :-

૧. પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધીત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ 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.

૩. સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનિટ સંબંધીત સઘન સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનુસાર મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા યુનિટ સંબંધીત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનુસાર મેળવવામાં આવેલ છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, યુનિટ અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૪. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ / યુનિટના 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 યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૬. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસિએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસિએશનને સોંપી દેશે.

૭. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સઘન સત્તાધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતાં હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાશે.

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 મોંઘણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

(૧૯) એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે યુનિટ આવે તેઓ પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલ છે.

૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનિટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ યુનિટ 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. યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનિટને અથવા જ્યાં આવેલ છે તે યુનિટના 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 ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં સ્કીમ સ્થિત છે તથા સ્કીમના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચ અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખજી 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 યુનિટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નીયમો વીરુદ્ધ આવું કોઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતોને એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે

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 સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સીવાય 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 જ્યાં 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, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા 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 કનેક્શનનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮. જે હેતુ થી 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 થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર યુનીટ કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૦. સ્કીમ કે 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/ફેડરેશન ધ્વારા યુનીટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નીયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે 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 બિલ્ડીંગની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૨. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

(૨૦) 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 ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુ થી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

(૨૧) સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો

(૨૨) પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં. સદર કરારના અમલ બાદ સદર યુનીટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે તેના ઈમલો 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.

(૨૩) સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શિડ્યુલ તથા પરીશીષ્ટ સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનીટ સંબંધિત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખિક જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

(૨૪) સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :-

સદર કરારમાં સંબંધિત 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 દરમ્યાન 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 દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

(૨૭) એલોટી અને / અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ સબ ડીવીઝન / લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર દ્વારા સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

(૨૮) સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો, તેમના દ્વારા 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.

(૨૯) સંયુક્ત એલોટીઓ :

સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કીસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે

(૩૧) 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 આધી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

(૩૨) સંચાલકા કાયદો :-

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

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

૨જી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના શહેર વડોદરામાં શીયાબાગ ભાઉદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત વડોદરા કચ્છા નકશાના વિભાગ-બી, ટીકા નં. ૧૬/૨, સી.સ.નં. ૧૦૨ સત્તા પ્રકાર 'એ' છે અને સી.સ.નં. ૧૫૮ સત્તા પ્રકાર બી૧ છે જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૮૦.૨૬૮૪ ચો.મી. અને ૧.૫૭૮૭ ચો.મી. છે. સી.સ.નં. ૧૫૮ વાળી મિલકતમાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ નથી. સદર જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવાસદને મંજૂર કરેલ રજાચીટ્ટી નં. વોર્ડ-૫/૪૮/૨૦૧૫-૨૦૧૬, તારીખ : ૦૭/૧૧/૧૫ મુજબ **SHARDEY RESIDENCY** નામથી એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી બાંધકામવાળી, નીચે મુજબના માપ અને વર્ણનવાળી મિલકત તમો લખી લેનારને સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ફ્લોર	(યુનીટ) ફ્લેટ નં.	કારપેટ માપ ચો.મી.	બીલ્ડપ માપ ચો.મી.	વરાડે પડતી વણવહેચાયેલી જમીનનું માપ ચો.મી.

મિલકતની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ બાનાખત અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અકલ્લ 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.

અત્રેમતુ

અત્રેશાખ.

લખી આપનાર-બીજીતરફવાળા :-

૧. દીલીપકુમાર હીમતલાલ શાહ
૨. પ્રહલાદભાઈ હીમતલાલ શાહ
નં. ૧ ના કુલમુખત્યાર નં. ૨ તથા પોતે જાતે

પ્રહલાદભાઈ હીમતલાલ શાહ

સાક્ષી :-