Name:- Zainab Park No = MAA 03606 Regulatory = Dhaval Sir

બાનાખત કરાર

ઝૈનબ પાર્ક યોજનામાં આવેલ સ્થાવર મીલકત (યુનીટ) વેચાણ આપવા અંગેનુ બાનાખત આજરોજ તારીખ : .... ને ....વાર ના રોજ લખી આપનાર–એકતરફવાળા (પ્રમોટર) :–

મીલન એસોસીએટસ PAN NO. ABGFM 9598 N ૧

ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર **મોહસીનખાન મુનાવરખાન ખાન,** AADHAAR NO. 2239 2795 0767 ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૧–૨, આશિયાના પાર્ક, કરોડીયા રોડ, ગોરવા, વડોદરા.

Scanned with CamScanner

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત લખી આપનાર–એકતરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બાનાખત લખી લેનાર – બીજીતરફવાળા (એલોટી):–</u>

૧) **શેખ અજીત રમજાનમીયા,** ઉ.વ. પુખ્ત,

PAN NO. BUWPS 6625 L, AADHAAR NO. 9733 8683 6936

૨) **શેખ રૂકસાનાબેન અજીતભાઈ,** ઉ.વ. પુખ્ત,

PAN NO. EHTPS 4687 D, AADHAAR NO. 5685 0938 8057

બંને રહેવાસી : જી–૨૪, રામ નગર, રેલવે કોલોની પાછળ, ધરમસિંહ દેસાઈ રોડ, ફતેગંજ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત લખી લેનાર (વેચાણ રાખનાર) તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી લેનાર (વેચાણ રાખનાર) પોતે જાતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, આ બાનાખત અમો લખી આપનાર અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારને લખી આપીએ છીએ કે,

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૭૨૨ પૈકી ૧ વાળી બિનખેતી વિષયક જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૫–બી માં થતાં ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ એલોટ થયેલ છે તે મુજબ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૩૩૧૦ ચો.મી. છે જે જમીન મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલના સંયુકત નામે રેવન્યુ દફતરે નોંધાયેલ છે.

સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવા–કરાવવાની પરવાનગી તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./ એસ.આર./૨૩/૨૦૦૪–૨૦૦૫, નં. જમીન–ડી/વશી/૨૬૯/૨૦૦૫ થી આપેલ છે તેમજ સદર જમીનના લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગરપાલીકાએ તારીખ : ૩૧/૦૫/૨૦૦૫ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં. ૫૭/૨૦૦૫–૨૦૦૬ થી મંજુર કરેલા છે. સદર જમીનનો રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે રીવાઈઝ એન.એ. પરવાનગી તારીખ : ૨૭/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. બીનખેતી/ક–૬૭/વશી/૧૬૨ થી ૧૬૩/૧૮ થી આપેલ છે.

ઉપરોકત મુજબના વર્ણનવાળી જમીન રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૭૨૨ પૈકી ૧, સી.સ.નં. ૪૪૨૦/૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૫–બી, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની ૧૯૭૫ ચો.મી. તથા વાણિજય હેતુ માટેની ૧૩૩૫ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૩૩૧૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે, મિલકતના માલીક મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલ પાસેથી તા. ૦૫/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૭૦૮૮ થી વેચાણ રાખેલ હતી. સદર જમીન મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલને વડીલોપાર્જીત પ્રાપ્ત થયેલી હોય, કૌટુંબીક સમજુતી મુજબ મજકુર જમીનમાં મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલના ભાઈઓ મૈયત ચંદુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલના વારસદારો તથા સુરેશભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલનો પણ વારસાઈ હકક હીસ્સો સમાયેલો હોવાથી, તારીખ : ૦૫/૦૭/૧૮ ના રોજ કરેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર પક્ષકાર તરીકે સામેલ થઈ, વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરી આપી, દસ્તાવેજ કન્ફર્મ કરેલ છે. આમ સદર મિલકતના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા છે. ૨

Scanned with CamScanner

સદર યોજના પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/MAA03606/01018, Dtd. 05.10.2018 થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના વર્ણનવાળી જમીનમાં કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક યોજનાનુ બાંધકામ કરવા અંગેના નકશા/લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસની પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૧૦/૨૧૭/૨૦૧૭–૨૦૧૮, તારીખ : ૨૦/૧૨/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નીયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે વખતો વખત જીડીસીઆર ના ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવશે. હાલ જોગવાઈઓને આધીન મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા પાંચ માળના બીલ્ડીગનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર ઝૈનબ પાર્ક યોજનાના ______ બિલ્ડીગમાં ____ ફલોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ ફલેટ નં. ______ કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કારપેટ એરીયા ______ ચો.મી અને બાલ્કની એરીયા ____ ચો.મી. છે** તે મિલકતની કિંમત રૂા. ______/– પુરામાં બીજાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કીમત સિવાય, જીએસટી તેમજ ડેવલોપીગ ચાર્જ બીજાપક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે. ઉપરોક્ત કીમતમાં મિલકતની કોમન એમેનેટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલો નથી અને તે માત્ર ઝૈનબ પાર્ક ના તમામ સભ્યોને વધુ સુખાકારી માટે પહેલાપક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપુર્ણ વિગત આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડવામાં આવેલ છે.

સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને રૂા.______– પુરા બાનાપેટે નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાની રહેશે તે માટે એલોટી સહમત થાય છે અને સદર સંપુર્ણ પેમેન્ટ મળ્યાબાદ એલોટીને યુનીટની સોંપણી કરવામાં આવશે.

રૂપીયા	ચેક નં.	બેંકનુ નામ	તારીખ

બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબની વિગતે ચુકતે કરી આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનાર તરફથી યુનીટનુ પઝેશન / કબજો પ્રત્યક્ષ રૂપે આપવાનો રહેશે. સદર મુદતમાં તમો લખી લેનાર બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કરશો તો સદર બાનાખત ફોરફીટ થયેલ ગણાશે.

ક્રમ	કામની વિગત	ચુકવવા પાત્ર રકમની ટકાવારી
૧	બુકીગ પહેલા	૧૦%
૨	બાનાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લીથ લેવલ સમયે	૪૫%
૪	તમામ સ્લેબ સમયે	૭૦%
૫	દિવાલ, ચણતર, અંદર–બહારનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજા સમયે	૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીગ, લોબી, દાદર, લીફ્ટ સમયે	૮૦%
૭	પ્લબીગ, અંદર–બહારનુ પ્લાસ્ટર વિગેરે સમયે	૮૫%
૮	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકસીટી તથા અન્ય સુવિધાઓ સમયે	૯૫%
૯	પઝેશનના એક માસ પહેલા	૧૦૦%

Scanned with CamScanner

સદર એપાર્ટમેન્ટને લગતા તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે ૭, ૧૨, ૬ અને ૮ ના ઉતારા, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, બીનખેતી પરવાનગી, રજાચીઠ્ઠી, લે આઉટ પ્લાન વિગેરે તમામ અમો બીજાપક્ષવાળાએ તમો પહેલાપક્ષવાળાને પોતે જાતે નરીક્ષણ કરી કરાવી લેવા સુપ્રત કર્યા છે તે તમામ દસ્તાવેજો અમો પહેલાપક્ષવાળા સક્ષમ રીતે તપાસ ચકાસણી કરી, કરાવી લીધેલ છે અને યોજનાના ટાઈટલ તેમજ અન્ય લાગતા વળગતા રેરા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો અમોને તપાસના નિરિક્ષણ અને અમો તેનાથી સુપુર્ણપણે સંતુષ્ટ થયેથી આ કરાર કરવા તૈયાર થયેલા છે હવે અમોને કોઈ મુંઝવણ કે સંશય રહયો નથી.

અમોએ વેચાણ રાખવા માંગતા યુનીટની બાંધકામ અંગેની હરકોઈ ચીજવસ્તુઓની, પરીબળોની સ્પેશીફીકેશન ગુણવત્તાની ઝીણવટ ભરી તપાસ/નીરીક્ષણ કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે અંગે અમોને સંપુર્ણ ખાત્રી સંતોષ થયેથી આ બાનાખત કરાર કરેલ છે.

આ બાનાખતમાં જણાવેલી મિલકતના વેરા, લાઈટબીલ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમો લખી લેનારે ભરવાના છે તે પહેલાના અમો લખી આપનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વેટ કે અન્ય સરકારી ધારા ધોરણ મુજબના તમામ ટેક્ષ વિગેરે ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવવાનો છે.

સદર ઝૈનબ પાર્ક યોજનાના તમામ ફલેટ/દુકાન યુનીટધારકો/હોલ્ડરો/સભાસદો મળીને મંડળી/એસોસીઅશન બનાવવામાં આવશે જેનો તમામ દુકાન/ફલેટ ના સભ્યએ, મેમ્બર બનવાનુ ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશન કોમન ફેસીલીટી, સીકયુરીટી વીગેરેના દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનની તમો આ બાનાખત અન્વયે આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીયમોનુ તમો દુકાન/ફલેટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

આ બાનાખતના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબધ નથી તથા કોઈની જપ્તીમાં નથી તથા કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે કોઈનો ભરણ-પોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દીવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવલ જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી નથી તે રીતે મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને તમોને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

શરતો

(૧) તમો પહેલાપક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ ઝૈનબપ પાર્ક રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ યોજનાનો એક ભાગ છે તે સિવાય સદર યોજનાના બાકી રહેતા ભાગમાં કાંઈ લગતુ વળગતુ નથી અને તે મુજબની તમારી સહમતી સાથે આ બાનાખત કરવામાં આવેલ છે. ૪

(૨) જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર/ આર્કીટેકટ કિરીટ એ. પટેલ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર ડો. વી. આર. પટેલ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે.

(૩) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં 'સંબધીત એકટ') માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

Scanned with CamScanner

(૪) પ્રમોટર સ્થાનીક સત્તા ધ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરેલ છે. સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડીઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

(૫) સદર કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધીકારી કે સ્થાનીક સત્તાવાળાઓ/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 નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

(૬) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ .... ચો.મી. છે તે પૈકી .... ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં .... ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે, પ્રમોટર ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવશે ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફક્ત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે.

(૭) જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાં નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, બેંક રેટ (એમસીએલઆર) લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, એપાર્ટમેન્ટ/ 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.

(૮) ઉપરોક્ત મુદામાં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારીને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબધીત સ્થાનીક 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.

(૯) 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 શરતોનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સુચિત (ઉલ્લંઘનોનુ જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

(૧૦) 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 કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

Scanned with CamScanner

(૧૧) પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટનો કબજો મોડામાં મોડા તારીખ : .... સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોપવાનુ ટાળે તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદા નં. ૬ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

(૧૨) જો કે ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ નીચે મુજબના કોસ્ટક મેઝર કલોઝના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય

૧) પોતાના કાબુ બહારની વાત અનિવાય સંજોગો, ૨) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન તથા દૈવી આપતિ અને ૩) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તા મંડળ/કોર્ટનુ નોટીફીકેશન.

(૧૩) કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૯ મહીનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટનો કબજો સોપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજી કારણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે, પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ ૯ મહીનાની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

(૧૪) પ્રમોટર ધ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ/કોર્મશીયલ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન–૩૦ માં એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટનો કબજો લેશે.

(૧૫) એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટનો કબજો લેવામાં ચુક થયેથી ઉપરોકત મુદા નં. ૧૫ મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે.

(૧૬) જો એલોટી મુદા નં. ૧૫ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે.

(૧૭) સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. ૬

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

(૧૯) એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ યુનીટ જે હેતુ માટે વેચાણ કરવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે તથા પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

Scanned with CamScanner

(૨૦) એલોટી, પ્રમોટરને સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચના માટે, નકકી થયેલ કાનુની ખર્ચે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની એટ–લો / વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

(૨૧) <u>પ્રમોટરની રજુઆતો કે વોરંટીઓ :–</u>

૧. પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબધીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખતો લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

૩. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં નીકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

૫. સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરી, પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા ટાવર સંબધીત સત્તાધીકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરી, પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, ટાવર અને કોમન એરીયા સંબધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનુ પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૬. પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનુ હનન થતું નથી.

૭. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ / યુનીટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનુ હનન થતુ હોય.

૮. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટનુ વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૯. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૦. પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબધીત સક્ષમ 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 ચુકવવાનુ ચાલુ રાશે.

૧૧. સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક 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.

Scanned with CamScanner

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત (SEVERABILITY)</u> :– આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કાયદા તથા તેની નીચે બનાવેલ નીયમો અને વિનિયમો અથવા અન્ય લાગુ પડતા કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીનઅમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કોઈપણ જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરીત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તે રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

(૨૩) એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટ આવે તેઓ પ્રમોટર સામે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલ છે.

૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થીતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ એપાર્ટમેન્ટ /યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે ટાવરમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વીરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનીક સતાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહી.

૨. એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે ટાવરના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનીક સત્તાધિકારી ધ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનુન ધારા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બીલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થીત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનુ નુકશાન પહોંચ અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખજી અને જો એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ 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 સ્થીતીમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનુ રહેશે તેમજ સ્થાનીક સતાધીકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નીયમો વીરૂધ્ધ આવુ કોઈ પણ કરવુ કે કરાવવુ નહી. ઉપરોકત શરતોને એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનીક સતાધીકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદારી રહેશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટના એલીવેશનના બાહય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટીઅથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સીવાય કોઈપણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતી કરવી નહી. ૮

૫. એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બીલ્ડીંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈશકેતેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૬. એપાર્ટમેન્ટ જયાં સ્થીત છે તેના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.

Scanned with CamScanner

૭. પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દીવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને ટાવરના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનીક સતાધીકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮. જે હેતુ થી યુનીટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનીક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કાંઈ હોય, તેની રકમમાં સંબધીત સ્થાનીક 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 એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટ કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

૧૦. એપાર્ટમેન્ટ 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 સ્થાનીક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નીયમોનુ એલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નીયમો અને શરતોનુ પાલન કરવાનુ 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 બીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીગની સ્થીતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૨. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદરબીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીગની સ્થીતી અને હાલ તપાસવાની અનુમતી આપશે.

(૨૪) પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ/ડીપોઝીટ, કો–ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનુ એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુ થી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

(૨૫) સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા યુનીટ અથવા ટાવર કે તેના કોઈપણ
ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ ૯
ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ, ટેરેસ સ્પેસ, લોબી, દાદર વગેરે પર બધાજ સભાસદ / એસોસીએશન / સોસાયટીના હકક રહેશે.

(૨૬) પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી. સદર કરારના અમલ બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટ એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહી કે તેના ઈમલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જેતે સમયે લાગુ કાયદાના બાધ આવ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હીત કે અધીકારને આંચ આવશે નહી.

(૨૭) બંધનકર્તા અસર :– પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનુ બંધન ઉભુ થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દીવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ

Scanned with CamScanner

પ્રમોટર ધ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંઘબીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થીત થાય જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દીવસની પહોંચતો કરવામાં નીષ્ફળ જાયકે પ્રમોટર ધ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થીત થવામાં નીષ્ફળ જાય તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નીવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન–૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નીવેડો લાવવામાં જો નીષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના ધ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહીત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કેવળતર વીના પરત કરવાના રહેશે.

(૨૮) <u>સમગ્ર કરાર :</u> સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરીશીષ્ટો સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ / બીલ્ડીંગ સંબઘીત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખીક જે કાંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

(૨૯) <u>સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :–</u> સદર કરારમાં સંબઘીત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

(૩૦) <u>એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :–</u> 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.

(૩૧) <u>અમલનુ સ્થળ :</u> સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધીકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

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

(૩૩) સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઈ–મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તો તેમને પહોંચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે.

જો એલોટી/પ્રમોટરના 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 હોવાનુ માનવામાં આવશે.

(૩૪) <u>સંયુકત એલોટીઓ</u> : સંયુકત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કીસ્સામાં, પ્રમોટર ધ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈમેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

(૩૫) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી</u> : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

Scanned with CamScanner

(૩૬) <u>વિવાદનું નિકારકણ</u> : 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.

(૩૭) <u>સંચાલકા કાયદો</u> : સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગૂ કાયદા–કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

સદર કરાર પક્ષકારોએ વાંચી–વંચાવી, સમજી–વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

॥ પરિશિષ્ટ – ૧ ॥

યોજનાની જમીનનુ વર્ણન

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૭૨૨ પૈકી ૧, સી.સ.નં. ૪૪૨૦/૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૫–બી, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની ૧૯૭૫ ચો.મી. તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની ૧૩૩૫ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૩૩૧૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન આવેલ છે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : રે.સ.નં. ૭૩૧ તથા ૭૩૩ વાળી જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આમ્રપાલી–૧ સોસાયટી આવેલ છે.
ઉત્તરે : સકીના પાર્ક સોસાયટી આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

॥ પરિશિષ્ટ – ૨ ॥

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ–૧ માં જણાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ અંગે વડોદરા મહાનગરપાલીકાનાએ મંજુર કરેલા લે–આઉટ/નકશા મુજબ આયોજીત **ઝૈનબ પાર્ક** નામની કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક યોજનામાં આવેલ નીચે મુજબના માપ અને વર્ણનવાળી બાંધકામવાળી મિલકત (યુનીટ) તમો લખી લેનારને સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	(યુનીટ) ફલેટ નં.	કારપેટ માપ ચો.મી.	બાલ્કનીનુ માપ ચો.મી.	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલી જમીનનુ માપ ચો.મી.
એ	ફોર્થ	એ/૪૦૧	૪૭.૮૭	૨.૬૯	

<u>મિલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે : ફલેટ નં. બી/૪૦૨
પશ્ચિમે : ફલેટ નં. એ/૪૦૨
ઉત્તરે : શકીના પાર્ક
દક્ષિણે : ફલેટ નં. એ/૪૦૪

Scanned with CamScanner

સદર બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વીચારી, મનના સાવધપણામાં વાકેફ થઈ તમોને લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે ______________ મતુ   તત્રે ______________ શાખ.

લખી આપનારા – એકતરફવાળા :
મીલન એસોસીએટસ
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

------------------------   ------------------------

મોહસીનખાન મુનાવરખાન ખાન

Scanned with CamScanner