કબજા સિવાયનો બાનાખત યાને વેચાણ કરાર

આજ સંવત ૨૦૭૪ ને આસો સુદ/વદ-...... ને ......વાર ને .... ઓકટોબર, ૨૦૧૯ના રોજ અંગ્રેજી દિને...

આ બાનાખત કરાર લખી આપનાર યાને એક પક્ષવાળાઃ

સહજાનંદ બીલ્ડકોન (PAN NO.ADVFS3202N) **નામની**
ભાગીદારી પેઢી વતિ તેના તરફથી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદારો નામે,
(૧) હિંમતભાઇ લવજીભાઇ લખાણી, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો વેપાર,
PAN NO.ADOPL9548B
AADHAAR CARD NO.3331 7851 0632
રહે. બી/૪૦૪, સહજાનંદ સ્ટેટસ, જે.વી. પટેલ આઇ.ટી.આઇ.સામે,
મુ.પો. કરમસદ, તા.જી. આણંદ ના...
(૨) પરેશભાઇ ડાહ્યાભાઇ મોરડીયા, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો વેપાર,
PAN NO.BGVPM4564P
AADHAAR CARD NO.3344 2833 8815
રહે. બી/૪૦૩, સહજાનંદ સ્ટેટસ, જે.વી. પટેલ આઇ.ટી.આઇ. સામે,
મુ.પો. કરમસદ, તા.જી. આણંદ ના...

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં **''અમો એક પક્ષવાળા''** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં **''અમો એક પક્ષવાળા''** તથા **''અમો એક પક્ષવાળા''**ના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તે જોગ્

આ બાનાખત કરાર લખાવી લેનાર યાને બીજા પક્ષવાળાઃ

(૧) ...., ઉ.વ.આ. ....., ધંધો ખેતી/નોકરી/વેપાર
રહે. મુ.પો. ...., તા........., જી.......... ના...
જણાવવામાં આવેલ ઈ-મેઇલ આઈડી :- ____________________________
જણાવવામાં આવેલ ફોન નં. :- ___________________________

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં **''તમો બીજા પક્ષવાળા''** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં **''તમો બીજા પક્ષવાળા''** તથા **''તમો બીજા પક્ષવાળા''**ના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

અમો એક પક્ષવાળા તમો બીજા પક્ષવાળા આ બાનાખત યાને વેચાણ કરાર કરીએ છીએ કેઃ-

મોજે ગામ કરમસદ, તા.જી. આણંદના રે.સ.નં.૫૨૪/બ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૨૮-૩૨ આરે એટલે કે ૨૮૩૨.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં આવેલ ''સહજાનંદ અક્ષર'' ના નામથી રહેણાંકલાયક ફલેટો તથા દુકાનોનું આયોજન કરેલ છે જે પૈકી ટાવર-......ના ...... માળના ફલેટ/દુકાન નં....... જેનુ કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી. તથા વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ...... ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જેનાં ખૂંટની વિગતઃ-

પૂર્વેઃ-

પશ્ચિમેઃ-

ઉત્તરેઃ-

દક્ષિણેઃ-

ઉપરઃ-

નીચેઃ-

ઉપરોકત ચાર ખૂંટ વચ્ચે આવેલ રહેણાંકલાયક ફલેટ/દુકાન વાળી મિલકત અસલ હદ-નિશાન તથા રોડ-રસ્તા સહિતના વાપર ઉપભોગ કરતા આવ્યા છે તે હક્કો સહિતના રહેણાંકલાયક ફલેટ/ દુકાનવાળી મિલકત અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને વેચાણ કરારથી નીચેની શરતોએ તથા વિગતોએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ બાનાખત યાને વેચાણ કરાર લખી આપ્યો છે, જેનો આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને વેચાણ કરારમાં ''મજકુર મિલકત'' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

<u>શરતો :-</u>

૧. મજકુર મિલકત અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને આજરોજ રૂા................./- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના બાના પેટે આજ રોજ રૂા............./-, ચેક નં..........., ..., ... શાખાનો, તારીખ ....ના રોજનો, તમો બીજા પક્ષવાળાએ આપેલ છે જે અમો એક પક્ષવાળાએ સ્વીકારેલ છે અને બાકીનો અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાની બેંક લોન પાસ થયે એટલે કે બાનાખત થયેથી ૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં તમો બીજા પક્ષવાળાએ અમો એક પક્ષવાળાને ચુકવી આપવાનો છે અને અવેજ ચુકતે થયે અમો એક પક્ષવાળા તમો બીજા પક્ષવાળાને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો અથવા તમો કહો તે નામની તેમની તરફેણમાં કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૨. સદરહું પ્રોજેકટ અમો એક પક્ષવાળા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની કચેરીમા નોધણી નં.પીઆર/ જીજે/ આણંદ/ આણંદ/ અધરસ/ એમએએ૦૫૪૪૫/ ૧૬૦૫૧૯ તારીખ ૧૬/૦૫/૨૦૧૯ના રોજથી નોધણી કરાવેલ છે.

૩. મજકુર મિલકત અંગેની બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ, આણંદના હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫ (એ)-૬૭/ એસ.આર./૩૯/૨૦૧૮-૧૯/વશી/ ૯૫૧૫ થી ૯૫૨૪ તારીખ ૨૫/૦૯/૨૦૧૮ના રોજથી મેળવેલ છે તેમજ મજકુર મિલકતની બાંધકામ પરવાનગી મુખ્ય કારોબારી અધિકારી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના પત્ર ક્રમાંક નં.અવકુડા/ વિ.પ./ ૨૪૩/ ૨૦૨૧ તારીખ ૧૮/૦૩/૨૦૨૧ના રોજથી મેળવેલ છે. તેમજ જરૂરી નકશા પણ મંજૂર કરાવેલ છે અને જે મુજબ બાંધકામ કરેલ છે અને તે રીતે મજકુર મિલકત અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૪. મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત, ખાલી કબજો મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને સોંપવાનો છે.

૫. મજકુર મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કર-વેરાઓ, ટેક્ષ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના અમો એક પક્ષવાળાએ ભરવાના છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના ઉપરોકત તમામ કર વેરાઓ, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે બીજા પક્ષવાળાએ જે તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું મિલકત અંગે ભરવાના થતા જી.એસ.ટી તથા અન્ય ટેકસ તમો બીજા પક્ષવાળાએ અમો એક પક્ષવાળાને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૬. આ બાનાખત કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે.

૭. મજકુર મિલકતનાં તમામ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, તેમજ મજકુર મિલકત તદન બોજા રહિત છે, મજકુર મિલકત બીજા કોઇને ગીરો, બક્ષીશ, વેચાણ, બાનાખત કે અન્ય કોઇ કરાર દ્વારા ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરેલ નથી તેમજ મજકુર મિલકત કોઇપણ લોનમાં જામીનગીરીમાં તારણમાં કે ઇકવીટેબલ મોરગેજમાં મુકેલ નથી, તેમજ મજકુર મિલકત અંગે કોર્ટ કે સરકારી કચેરીમાં કોઇ પ્રોસીડીંગ્સ, અપીલ, રીવીઝન કે દાવાઓ પેંડીંગ નથી તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી અમો એક પક્ષવાળાએ મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત યાને વેચાણ કરાર લખી આપ્યો છે.

૮. ઉપરોકત શરતોને આધિન રહી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ દસ્તાવેજો કરાવી લેવાં તમો બીજા પક્ષવાળા કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો કાયદેસરના હક્કદાર છો.

૯. અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને નકકી કરેલ વ્યાજબી સમયમાં તમો બીજા પક્ષવાળાએ મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરી આપવાનું છે.

૧૦. સદરહુ મિલકત અંગે કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તેવા પ્રસંગે તેનો ઉકેલ લવાદી પ્રક્રિયાથી બંને પક્ષકારોએ લાવવાનો રહેશે અને જેનું ન્યાયીકક્ષેત્ર આણંદ રહેશે.

૧૧. એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી ______ચો.મી./ ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી બાલ્કની / વરંડો ૨, રૂા.________/-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલાટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧૨. એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી ______ચો.મી./ ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી વોસ એરિયા બાલ્કની, રૂા._________/-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલાટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧૩. એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી ______ચો.મી./ ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી ખુલ્લી અગાસી (ઓપન ટૅરેસ), રૂા.___________/-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલાટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧૪. ______ ભોંયરા અને/અથવા થાંભલા અને/અથવા ______ ઓટલા પાસે આવેલી, લે-આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી,_____ નંબરની, પાર્કિંગ માટેની ખુલ્લી જગ્યા, રૂા. ______/- ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે અને એલોટીને વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧૫.______ ભોંયરા અને/અથવા થાંભલા અને/અથવા ______ ઓટલા પાસે આવેલી, લે-આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી,_____ નંબરની, પાર્કિંગ માટેની બંધ (કવર્ડ) જગ્યા, રૂા. ___/- ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧૬. આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, એલોટીએ, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા._____ ની (ફક્ત રૂપિયા _____) ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા. _______(ફક્ત રૂપિયા _______),_______નીચે જાણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચૂકવવા, આથી, કબૂલ થાય છેઃ-

I. **સમજૂતીનો અમલ થયા પછી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રૂા. ______ રૂા.____/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.**

II. **સદરહું એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂા.__/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.**

III. **સદરહું એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રૂા. ______/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.**

IV. **સદરહું એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી** (Flooring), **બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂા. ______/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.**

V. સદરહું એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂા._/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.

VI. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રૂફ અગાસીની પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂા.______/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.

VII. લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રિક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રૂા._____/-( )ની રકમ પ્રમાટરને ચૂકવવી.

VIII. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા._____/-( ).

૧૭. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ કિંમતમાં, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવાની તારીખ સુધીના (મૂલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાના વેરા અથવા પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને તેના અમલના સંબંધમાં લઇ શકાય તેવા પ્રમોટરે ચૂકવવાના તેના જેવા બીજા કોઇ વેરા-થી બનતા) વેરાનો સમાવેશ કરવામાં આવતો નથી, તે વેરા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રીતે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવા જોઇશે.

૧૮. પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત <u>૫૦૯૭.૬૦</u> ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલભ્ય એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને <u>૫૮૮૬.૧૫ ચો.મી.</u> ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા____ નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફઆએસનો લાબ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૧૯. પ્રમોટર, પ્રોજેકટ પૂરો કરવા માટેની અને એલોટીને (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા

એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. એલોટી, આ સમજૂતી ની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાની થતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહું રકમ જે તારીખે એલાપેટી(ઓ) દ્વારા પ્રમોટર ને ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી, વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચૂકવવા કબૂલ થાય છે.

૨૦. પ્રમોટરે, સન ૨૦૨૨ ના સપ્ટેમ્બર મહિનાની ૩૦ તારીખે અથવા તે પહેલાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને આપવો જોઇએ. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબૂ બહારના કારણસર, ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી, અહીં ઉપર ખંડ ૪.૧માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત એપાર્ટમેન્ટના સંબધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ, પ્રમોટર, જે તારીખે રકમ મેળવે તે તારીખથી, તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચૂકવવામાં ઓવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૨૧. એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતની અંદર, એલોટી, એપાર્ટમેન્ટમાંની અથવા એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાનમાંની કોઇ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગાવઇને કારણે થયેલી કોઇ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં , જયાં શકય હોય, ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઇએ અને આવી ખામી સુધારવી શકય નહોય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, અધિનિયમ હેઠળ જોગાવઇ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે, પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે.

૨૨. એલોટીએ, સદરહું મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવાના સંબંધમાં પ્રમોટરના કાયદાના એટર્ની/વકીલના વ્યવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ કાનૂની કિંમત, ચાર્જ અને ખર્ચને તથા દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા અને લખવા અથવા પટો સોંપવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે રૂ______/-ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી જોઇશે.

૨૩. મકાનના અથવા મકાનની વિંગના માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે, એલોટીએ, સદરહું મકાન/મકાનની વિંગના માળખાના સંબંધમાં, આવાખત અથવા પટા સ્થવા કોઇ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર, સદરહું મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચૂકવવાની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજિસ્ટ્રેશ ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો, પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઇશે. પ્રોજેકટની જમીનના ખત અથવા પટાનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે, એલોટીએ, સદરહુ જમીનના માળખાના સંબંધમાં, ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવાના આવા ખત અથવા પટા સ્થવા કોઇ દસ્તાવેજ અથવા તબદીલીના`ખ પર સદરહુ ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચૂકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઇશે.

૨૪. પ્રમોટરની રજૂઆત અને બાંયધરી

પ્રમોટર, આથી, એલોટીને નીચે પ્રામાણે રજૂઆત કરે છે અને બાંયધરી આપે છેઃ-

I. પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે, પ્રમોટરે, આ સમજૂતીના માલિકીહક અહેવાલમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલિકીહક ધરાવે છે અને પ્રોજેકટની જમીન પર વિકાસ-કાર્ય કરવાના જરૂરી હક ધરાવે છે અને પ્રોજેકટ ની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની કબજો પણ ધરાવે છે;

II. પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે, પ્રમોટર, કાયદેસરના હક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેકટનું વિકાસ કાર્ય પૂરું કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે;

III. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર કોઇ બોજો નથી;

IV. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટના સંબંધમાં, કાયદાની કોઇ અદાલત સમક્ષ, કોઇ દાવો અનિર્ણીત નથી;

V. પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન અને સદરહુ મકાન/વિંગના સંબંધમાં સમક્ષ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન અને સસદરહું મકાન/વિંગના સંબંધમાં સમક્ષ સત્તામંડળોએ આપવાની તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન, મકાન/વિંગ અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઇશે;

VI. પ્રમોટર ને આ સમજૂતી કરવાનો હક છે અને જેનાથી અહીં ઊભા કરેલા એલાટીના હક, માલિકીહક અને હિત સંબંધને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચૂક કરેલ નથી;

VII. પ્રમોટરે, આ સમજૂતી હેઠળના એલોટીના હકને કોઇપણ રીતે અસર થાય તેવા, પ્રોજેકટ અને સદરહુ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સહિત પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં, કોઇ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે, વેચાણની કોઇ સમજૂતી અને/અથવા વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજી કોઇ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી;

VIII. પ્રમોટર એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજૂતીમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઇપણ રીતે સદરહુ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) એલોટીને વેચવા પર, પ્રમોટર પર કોઇ પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવેલ નથી;

IX. જરૂરિ અને તેને આનુષંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના ભોંયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) બોગવવા અને ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવા જોઇશે. એલોટી વધુમાં કબૂલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, ખર્ચ પેટે માસિક રૂ.____ નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવશે. સ્લોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇ વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે નહિ અને તે રકમ, ઉપર જનાવ્યા પ્રમાણે મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પ્રમોટર પાસે જ રાખવામાં આવશે.

૨૫. પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)

આ સમજૂતીની કોઇ જોગાવઇ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઇઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગે, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટ(જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઇઓ, આસમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૬. તકરારનું નિરાકરણઃ- પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઇએ. પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં, સ્થાવર મિલકત (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ અનુસાર, તે તકરાર___________સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઇએ.

૨૭. પ્રમોટર ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા બોજો ઊભો કરી શકશે નહિ

પ્રમોટરે આ સમજૂતી કરે ત્યાર પછી, તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઊભો કરી શકશે નહિ અને આવી રીતે ગીરો મૂકવામાં આવે અથવા કોઇ બાજો ઊભો કરવામાં આવે, તો તેવા કિસ્સામાં, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઇ કાયદામાં ગમે તે મજકૂરે હોય તેમ છતાં, આવી રીતે ગીરો મૂકવાના અથવા બોજો ઊભો કરવાના કારણે, જેણે આવું *(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) લીધો હોય અથવા લેવાનું કબૂલ કર્યુ હોય તેવાં એલોટીના હકને અને હિતસંબંધને અસર થશે નહિ.

૨૮. પ્રમોટરે, મકાનનું બાંધકામ પૂરું થાય અને સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે પછી, ત્રણ ટકાની વેરિએશન કેપ (Variation Cap)ને આધિન રહીને, ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઇ ફેરફાર, હોય તો, તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલાં આખરી ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઇ મંજૂરી આપવી જોઇશે. પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ લિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઇશે. . ભોંયતળ વિસ્તારમાં, નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઇ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, એમસીએલઆર + ૨%ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાળીસ દિવસની પ્રમોટરે, ચૂકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબક્કા (Milestone) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઇશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ, આ સમજૂતીના ખંડ ૧(ક)માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઇશે.

I. એલોટી, પોતાની સંપૂર્ણ મુનસફી અનુસાર યોગ્ય ગણે તે પ્રમાણે, તેના/તેણીના નામે કાયદેસર રીતે બાકી નીકળતી કોઇ રકમ, હોય તો, તેની સામે લેણાંની કોઇ સદર હેઠળ તેણે/તેણીએ કરેલી તમામ ચુકવણીની ગોઠવણ/વિનિયોગ કરવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે અને એલોટી, કોઇ પણ રીતે તેની ચુકવણીની ગોઠવણ કરવા માટે પ્રમોટરનો વિરોધ ન કરવા/તેની પાસે માંગણી ન કરવા/તેને આદેશ ન આપવા માટેની બાંયધરી આપે છે.

   નોંધ :- પેટા-ખંડ (૨) અને (૩)માં જણાવેલાદ રેક હપતાનું, બહુમાળી મકાન/વિંગના કિસ્સામાં, ભોંયરા/ઓટલા/માળની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા (સંકળાયેલા) બહુવિધ હપતામાં પેટા-વિભાજન કરવું જોઇશે.

ઉપર મુજબનો કબજા સિવાયનો બાનાખત કરાર અમો બન્ને પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, શુધ્ધબુદ્ધિથી કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફી હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમો તથા અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઇનીઝ, એકઝીકયુટરો સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ટ્રાન્સફરીઝ, વિગેર તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....................................મત્તુ અત્રે.......................................શાખ

એક પક્ષવાળાઃ

----------------------------------- **-----------------------------------**

બીજા પક્ષવાળાઃ

----------------------------------- **-----------------------------------**

જોડાણ

<u>બાનાખત લખી આપનારની સહી</u>	**ફોટો**	**અંગૂઠાની છાપ**
સહજાનંદ બીલ્ડકોન (PAN NO.ADVFS3202N) **નામની ભાગીદારી પેઢી વતિ તેના તરફથી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદારો નામે,**		
(૧) હિંમતભાઇ લવજીભાઇ લખાણી		
(૨) પરેશભાઇ ડાહયાભાઇ મોરડીયા		

<u>બાનાખત લખાવી લેનારની સહી</u>	**ફોટો**	**અંગૂઠાની છાપ**