

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ અણખોલ, તા.જી. વડોદરા, વિસ્તારમાં આવેલ “KAMDHENU WOODS” નામની યોજનામાં ટાઇપ માં ફુલ્દેક્ષ/યુનીટ નંબર નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ :/૦૧/૨૦૧૯ નેવારના રોજ બાનાખત કરાર

લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા (એલોટી):-

૧. નામ:- : શ્રી
 ઉ. વ. આ.:- : વર્ષ, ધંધો, (આધાર નં.)
૨. નામ:- : શ્રી
 ઉ. વ. આ.:- : વર્ષ, ધંધો, (આધાર નં.)
- સરનામું:- :

.....,

(જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં એકતરફવાળા/વેચાણ રાખનાર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનાર, એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા,

લખી આપનાર/જમીન માલીક/બીજી તરફવાળા:-

૧. કમલેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો -વેપાર, રહેવાસી:- મુ.પો. અણખોલ, તા.જી. વડોદરા, (PAN NO. AEIPP 5664 B)
૨. હર્ષદભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો.-વેપાર, મુ.પો. અણખોલ, તા.જી. વડોદરા, (PAN NO. ALFPP 6842 B)
૩. રોકેશ કાંતીભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો.-વેપાર, ૪૦૧, સ્પ્રીંગ રીટ્રીએટ-૧, સ્પ્રીંગ એક્ઝોટીકાની પાસે, ભાયલી, વડોદરા, (PAN NO. AEKPP 5197 B)

(જેમને હવે આ કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં લખી આપનાર અગર જમીન માલીક અથવા બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તેઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે બીજીતરફવાળા

સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ/ ત્રીજીતરફવાળા (પ્રમોટર):-

“M/S KAMDHENU HOME REALITIES”, એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફ અને વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર MR. CHETAN CHUNILAL KANSAGRA, ઉ.વ.આ પુખ્ત, ધંધો-

વેપાર, (PAN NO. AATFK 5814 F) સરનામુ:- ૪૭, મધુવન સોસાયટી, અભીલાસા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, (જેમને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમા સંમતી આપનાર/ (ડેવલોપર્સ) (પ્રયોજક) (પ્રમોટર) ત્રીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે ત્રીજીતરફવાળા,

જત આ સદર કબજા વગરનો બાનાખત કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા ભેગા મળી તમો લખી લેનાર/એકતરફવાળા ને સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમારી રાજીખુશી થી લખી આપીએ છીએ કે.....

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે અણખોલ, તા. જી વડોદરાની સીમના રેવન્યુ/બ્લોક નંબર ૫, (જુના સર્વે નં. ૩, ૪, ૫, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫) જમીન જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨-૯૯-૪૪ હે-આરે-ચો.મી. છે. એટલે કે ૨૯,૯૪૪ ચો.મી. વાળી બીનખેતી જમીન છે. તેનો ખાતા નંબર ૨૨૨, તથા આકાર રૂા. ૨૭.૫૦ નવા પૈસા વાળી જમીન/મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાની સ્વપાર્જીત માલીકીની મિલ્કત છે. જે અમલ બીજીતરફવાળાએ તારીખ ૧૮/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ શ્રી નગીનભાઈ શામળભાઈ પટેલ, વિગેરે પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર ૨૬૩ થી વેચાણ રાખેલ છે. જેનું રેવન્યુ રેકર્ડમાં કાચી નોંધ નંબર ૧૩૬૧ થી તારીખ ૧૮/૦૩/૨૦૧૫ થી પડેલ તે નોંધ તારીખ ૦૭/૦૫/૨૦૧૫ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. તે જમીનનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ જમીન સદરહુ જમીન મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીન હતી. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, કરવા માંડે મે. શ્રી કલેક્ટર વડોદરાનાએ હુકમ નંબર એન.એ./એસ.આર./૮૮૩/૨૦૧૪-૧૫ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૮૬૪ થી ૧૮૭૨/૧૫ તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૧૫ થી બીનખેતી ઉપયોગી થયેલ છે.

ઉપર જણાવેલ મોજે ગામ અણખોલની સીમના બ્લોક નંબર ૫, (જુના સર્વે નં. ૩, ૪, ૫, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫) વાળી બીનખેતીની જમીનમાં વિકાસ કરવા અંગે રજીસ્ટર ડેવલોપમેંટ કરાર, ઉપર જણાવેલ ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સની તરફેણમાં અમો બીજીતરફવાળાએ ડેવલોપમેંટ કરાર કરી આપેલ છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા રીવાઈઝ વિકાસ પરવાનગી નંબર યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/odps-6/૧૦૨૪૩૧૯/૨૦૧૮ તારીખ ૧૧/૦૧/૨૦૧૯ થી નક્કશો મંજૂર કરી વિકાસ કરવા માટે પરવાનગી આપેલ છે. તે મુજબ અને મંજૂર થયેલ નક્કશા મુજબ બાંધવામા આવેલ "KAMDHENU WOODS" નામની યોજનામાં ડુપ્લેક્ષ નુ આયોજન કરેલ છે એ પૈકી ટાઇપ ડુપ્લેક્ષ નંબર નુ આયોજન કરેલ જેની વિગત નીચે પરીશીષ્ટમાં જે મિલ્કત

દર્શાવેલ છે તે મિલ્કતનો તમોને બાનાખત લખી આપીએ છીએ.

સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત ત્રીજીતરફવાળાએ કાયદાને જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવેલ છે જેનો (Rera Reg. no.....) તારીખ/...../૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.

સદર ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ મિલ્કતના વેચણ સામે એલોટી પાસેથી વેચણ અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર છે.

સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાન અને ટાઇટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ અને સ્પેસીફિકેશન તેમના આર્કીટેક અને સ્ટ્રક્ચર, વડોદરા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરવાતા અન્ય દસ્તાવેજો પણ જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસીને સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

સદર યોજનામાં જમીનના કાયદેસરના રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭, ૧૨, ૮અ, તથા પ્રમોટર/અયોજક ના વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરે માહિતી એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર યોજનામાં આયોજનવ થનાર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન, રજા ચીફી તથા મંજૂર થયેલા નક્શા વિગેરે એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તા મંડળ/સ્થાનિક મહાનગર સેવા સદન પાસેથી પ્લાન સ્પેસીફિકેશન એલીવેશન લાગત કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ અગે કમ્પ્લીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે.

આથી એલોટી/લખી લેનાર/પ્રમોટર /આયોજક/ આયોજનર પાસેથી ડુપ્લેક્ષ/યુનીટ નંબર વાળી મિલ્કત જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. વાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી સદર ડુપ્લેક્ષ/યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જત, સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ અને રજુઆતો પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો અને નિયમોનું વફાદાર પણે પાલન

કરવાની ખાતરી સાથે બન્ને પક્ષો નિચેની શરતોને આધિન આ કરાર કરવા માટે બન્ને પક્ષ સહમત થયેલ છે.

જત, સદર એક્ટ/ અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર/આયોજકે સદર પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ મિલ્કતના વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશ એક્ટ ૧૯૦૮ હેઠળની સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આશ્યક છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો લખી લેનાર તે બન્ને પક્ષકારોને નિચેના જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતો ને આધિન આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧) જેની કુલ વેચાણ કીંમત રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરાની કીંમતે કરવા સહમત થાય છે અને પ્રમોટર/ આયોજક તે અનુસારનો યુનીટ, ઠરાવ્યા અનુસારની તેવી કીંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ થી આપવા સહમત થાય છે. કહેવાયેલી કીંમતમાં સહીયારા ઉપયોગના વિસ્તાર અને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતની હદ વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ થતી વધારાની સહાયકારી સુવિધાઓની પ્રમાણસરની કીંમત રૂ. /- નો સમાવેશ થાય છે, સહીયારા ઉપયોગ વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડવામાં આવેલી દ્વીતીય અનુસુચી/ એનેક્ષીયરમાં આપવામાં આવેલ છે, (સહીયારા, ઉપયોગ, વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ વાહન પાર્કિંગની જગ્યા સહીત યુનીટની કીંમત વિભિન્ન રીતે દર્શાવવાની રહેશે).

:: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

આમ બાનાપેટે ઉપરોક્ત વિગતે તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો ડેવલોપર્સ/ ત્રીજીતરફવાળાને રૂપીયા મળી ગયેલ છે. જે મળ્યાનું કબુલ કરી સદર અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા ડેવલોપર્સ/ ત્રીજીતરફવાળા ભેગા મળી તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખત નો કરાર લખી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૨) અવેજની ચુકણી મટેની વિગત/પેમેન્ટ પ્લાન

(૧) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/ સમયે રૂ./- અંકે રૂપીયા ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહીં તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે.

અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજક/ત્રીજીતરફવાળાને બાકી રહેતા રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા ની રકમ નિચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સહમત થાય છે.

(૨) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

(૩) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીનથ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૪) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગનું સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૫) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ/ લાટી, બારી બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૬) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટનું સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૭) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જે સ્થળે સ્થિતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પાણીના પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૮) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને પાણી પંપ, વિજળી નુર, વિજ યાંત્રિક પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving) અને અન્ય આવશ્યકતાની જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

(૯) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી યુનીટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બાકીની અવેજ મુદત ૩૬ માસ સુધીમાં વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપી લખી લેનારે અમો ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને સદર મિલકતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સુપ્રત કરવાનો રહેશે તથા એકતરફવાળા બાકીની સંપૂર્ણ રકમ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી ન આપે એટલેકે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવીલે તો સદરહુ ૩૬ માસ ની મુદત વિત્યા બાદ આ બાનાખત રદ્દ બાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને એકતરફવાળાના સદરહુ મિલકતમાં આ બાનાખત આધારે કોઇપણ પ્રકારના સદરહુ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના હક્કો રહેશે નહીં. તેમજ એકતરફવાળાએ બાના/ટોકન ની રકમ તેમજ અન્ય કોઇપણ રકમે ત્રીજીતરફવાળાને આપેલ હશે તે રકમ ત્રીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાની

અરસ પરસ ની સમજૂતીથી નીકાલ કરવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલ્કત જમીન માલીક/બીજીતરફવાળા અન્ય કોઇપણ વ્યક્તીને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ટ્રાંસફર કરી આપવા હક્કદાર છે. જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર, અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા/કરાવવાની નથી, તેવી પાક્કી ખાત્રી, બાહેધરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ સાથે એકતરફવાળા લખી આપે છે.

1. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ એકતરફવાળા તરફથી ત્રીજીતરફવાળાને મળી જતા બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. જેની લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમોને અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતા જો તે અવેજ લઈ અનો તમોને પાકો દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખર્ચે સહ પાક્કો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલીક મુખત્યાર છો.
2. આથી પ્રયોજક જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પ્રોજેક્ટ ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ બાંધકામ પાત્ર જગ્યા સુચી (Floor Space Index – FSI) માત્ર _____ ચો. મી. છે અને તેથી પ્રાયોજકે પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કરી ને ઉપલબ્ધ થનાર TDR અથવા FSI અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (Development Control Regulation) માં દર્શાવ્યા અનુસાર ની વીલીન્ટ યોજનાઓ ના અમલીકરણ થી પ્રાપ્ત થતા પ્રોત્સાહક FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI આપવા ભવીષ્ય માં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનો માં ફેરફાર થવાના કારણે સર્વયુક્ત FSI માં વધારો થશે તેવી સંભાવના ને ધ્યાન માં રાખી ને ઉપર દર્શાવાયેલ ચારેય વિકલ્પો કહેવાયેલા પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડે છે. _____ FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરવા માં આવે છે અને ફાળવણી મેળવનારે, નક્કી કરેલ મિલ્કતનું બાંધકામ સુચીત FSI નો ઉપયોગ કરી ને પ્રયોજક સુચીત બાંધકામ કરી અને તેનું વેચાણ કરવાના છે એવી સમજ ના આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચીત FSI માત્ર પ્રયોજક ની જ માલીકી નો રહેશે એવી સમજણ સાથે નક્કી કરેલ મિલ્કત ખરીદવા સહમત થયા છે.
3. સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતનો એક તરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબ નું બાંધકામ/તમામ કામ ચકાસી, સમજી ને કબજો મેળવવાનો રહેશે.
4. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા દંડ વિગેરેની રકમ તમો બાનાખત લખી લેનારે ભરવાની છે.

5. સદર મિલ્કતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાઢ આવે તે લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે.
6. સદરહુ "KAMDHENU WOODS" ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઇ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાયતો તેમા તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ફરજિયાત પણે સભ્ય થવાનુ રહેશે તથા સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઇન્ટેનંસ ફી જે કાંઇ નક્કી થાય તે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સુવીધાઓ ડેવલોપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમા આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ બધા સભ્યોએ સંપીને કરવાનો રહેશે.
7. પ્રયોજક સદર મિલ્કત ઉપર કોઇપણ જાતનો ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી (Promoter Shall not Mortgage or create Charge) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આ કરારમાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મકાન ને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.
8. તમો સદર બાનાખત લખી લેનારએ સદરહુ મિલ્કત જમીનના ટાઇટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનો એરીયા જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. કોઇપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલ્કતને કોઇ નુક્શાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારા બીજી તરફવાળાઓ તથા ત્રીજીતરફવાળા ની રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.
9. પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે કે જ્યારે મકાન નો કબજો નક્કી નક્કી કરેલ તારીખે _____ અથવા તો તે પહેલા સોંપશે. પ્રયોજક કાબુ બહાર ના સંજોગો સીવાય નક્કી કરેલ તારીખ સુધી મા કબજો સોંપી ના શકે તેવા સંજોગો માં ફાળવણી મેળવનારે તે સમય સુધી ચુકવેલ રકમ ફાળવણી મેળવનાર ને પરત મળે તે તારીખ સુધી નક્કી કરેલ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. તેમ છતાં નક્કી કરેલ મીલ્કત નો કબજો આપવાનો હોય અને નક્કી કરેલ મીલ્કત પુર્ણતા નીચેના કારણસર થી વિલંબ થાય ત્યારે સમય મર્યાદા વધારવા માટે પ્રયોજક હક્કદાર રહેશે
 I. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી
 II. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.
10. પ્રયોજક (Promoter) ને વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હક્કને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત

કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે. જોકે પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા રાખવામાં આવેલ એન ઇ 11મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી આ કરાર ને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઇ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય,

જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હક્કદાર રહેશે. જો કે વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારિત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ જે કે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે.

11. એલોટીનું કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure of Allottee to take possession of Unit) :- પ્રયોજક (Promoter) તફથી કબાજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી એ મકાન નો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેજે જરૂરી બાહેધરી અંડરટેકીંગ્સ, કબજા પાવતી અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને મકાન નો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઇનટેનંસ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવા જવાબદાર રહેશે.
12. સદર બાનાખતમાં પરિશીષ્ટવાળી મિલકત નો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમાં વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામાં આવતા દરો માં વધારો કરે તો સદર રકમમાં ત્રીજી તરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
13. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નીયમ, જાહેરનામું, અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ ના વટહુકમો તથા ત્રાહીત અહિત ઇચ્છનારી વ્યક્તિ કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમુહ યોજનાનાં કામમા વિલંબ કરાવે તો નિરધારીત કરેલ સમયમાં બાંધકામ પુર્ણ ન થાય તો તે અંગે બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.
14. હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.
15. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી/ એમ.જી.વી.સી.એલ. (MGVCL) ડિપોઝીટ, મહેસુલ, વેરો, આકારણી તથા સદર સોસાયટી તેના નિયમો બનાવવા અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કંનવેયંસ અથવા લોઝ બનાવવાના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે જે એક તરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે.

16. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કત માર્કેટબલ, ટાઇટલ ક્લીયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.
17. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતમાં કાયદાકીય હક્કો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી સમય સમયે યોજના પુર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવવાની રહેશે.
18. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતની પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે મંજૂર થયેલા છે.
19. કબજો લેવા માટેની કાર્ય રીત:- પ્રાયોજક દ્વારા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરેલ અને ફાળવણી મેળવનાર કરાર અનુસારની ચુકવણીઓ કરી આપે તે પછી, પ્રાયોજક કરાર હેઠળ ફાળવણી મેળવનારને લેખીતમાં નોટીસ આપીને આવી નોટીસની તારીખથી ત્રણ માંસમા નક્કી કરેલ મિલ્કતનો કબજો સંભાળી લેવા જાણ કરશે અને તે રીતે જાણ કરવામાં આવેલ હોય તદ્દ અનુસાર ફાળવણી મેળવનારને કબજાની સોંપણી કરશે. પ્રાયોજક દ્વારા તેના પક્ષે કોઇપણ જોગવાઇ, ઓપચારીક્તાઓ, દસ્તાવેજો કરણ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાયતો તેવી ફાળવણી મેળવનારને થયેલ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવા માટે આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમતી આપે છે. ફાળવણી મેળવનારએ પ્રાયોજક અથવા ફાળવણી મેળવનારઓના સંગઠન દ્વારા યથા પ્રસંગે નિયત કરવામાં આવેલ હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચની ચુકવણી કરી આપવા સંમતી આપે છે. પ્રાયોજક, પ્રોજેક્ટ માટેનું ભોગવાટા પ્રમાણપત્ર મળે તેના સાત દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.
20. પ્રાયોજક દ્વારા, નક્કી કરેલ મિલ્કતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર થયેલ હોવાની જાણકારી આપતી લેખીત નોટીસ પ્રાપ્ત થાય તેના પંદર દિવસોમાં ફાળવણી મેળવનાર નક્કી કરેલ મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેશે.
21. ફાળવણી મેળવનારની નક્કી કરેલ મિલ્કત/પ્લોટનો કબજો સંપાદન કરવામાં નિષ્ફળતા:- ફાળવણી મેળવનારને પ્રાયોજક જાણ કરે તેથી, આવશ્યક ઇન્ડેમીનીટીઝ બાહેધરીઓ અને આ કરાર હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવેલા હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો કરીને, પ્રાયોજક પાસેથી નક્કી કરેલ મિલ્કત/પ્લોટનો કબજો મેળવી લેશે અને પ્રાયોજક ફરજિયાત પણે તેવા નક્કી કરેલ મિલ્કત/પ્લોટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપશે. પરંતુ જ્યારે કોઇ કારણોસર ફાળવણી મેળવનાર ખંડ-૧૯ માં જણાવાયેલી સમય મર્યાદામાં કબજો મેળવી લેવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે ચુકવણી પાત્ર બનતા હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.
22. ફાળવણી મેળવનારને કબજો સોંપવા માં આવે તેથી પાંચ વરસ સુધી ના સમયગાળા દરમ્યાન ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતનો એકતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યા સુધી ત્રીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરવાનું રહેશે. અને કબજો લીધા પછી એવું કોઇ કામ કરશે નહીં જેથી મિલ્કતને નુકશાન થાય, અને જો નુકશાન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી લેનારની રહેશે.

23. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતમાં તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાન કારક હોઇ, ભયજનક હોઇ, અથવા દહનશીલ/જ્વલનશીલ હોઇ અથવા વજનામાં ખુબજ ભારી હોઇ કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોઇ, તે એકતરફવાળા લાવવામાં તાકેદારી રાખશે અને તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો થયેલ નુકશાનની તમામ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી મિલ્કતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાકના હેતુ માટેજ કરવાનો રહેશે.
24. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતનુ એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ તેમજ તેની જાણવણી ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા જે સ્થીતીમાં કબજો સોપવામાં આવ્યો હોઇ તેજ સ્થીતીમાં રહે તે રીતે કરવાની રહેશે તેમજ એક તરફવાળાએ સદર મિલ્કતને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરુદ્ધ કોઇ કુત્ય કરી શકશે નહીં.
25. સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં એકતરફવાળા કોઇ તોડફોડ અથવા તેમા કોઇ ભાગમાં સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહીં અને નાલી, ગટરો, અને પાઇપો, કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરે અને તેની સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થેતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં અન્ય ભાગોને સપોટ મળતો હોય તેમા કોઇ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દીવાલો અથવા આર.સી.સી ને નુકશાન કરી શકશે નહીં. અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકલા એકતરફવાળાની રહેશે. પરંતુ પ્રયોજક કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન બન્ને પક્ષકારની સમજુતીથી કરી શકશે ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્ક પ્રમાણેની ચીજ વસ્તુઓ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.
26. સદર એકતરફવાળાએ સોસાયટીની તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેમ સ્વિકારવાના રહેશે અને સોસાયટીના કોમન વપરાશવાળી મિલ્કતનો વેરો, કોમન લાઇટ બીલ, સીક્યુરીટી વિગેરે ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઇનટેનંસ એસોસીએશન ના લેણા સમયે સમયે ચુકવવાના રહેશે.
27. સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ મિલ્કતના એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇને પણ આ મિલ્કત વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતના બાંધકામની કોઇપણ જવાબદારે અમો આ મિલ્કત વેચનાર આ કરારના કોઇજ પક્ષકારોની રહેશે નહીં અને તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળા પોતાએ સ્વિકારવાની રહેશે.
28. સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજીતરફવાળાને કોઇ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તે ભરપાઇ કરવા અંગેની જવાબદારે લખી લેનારની રહેશે.
29. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવાટાની છે અને તેમા અમારા સીવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી. સદર મિલ્કતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને ક્લીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ

તમોને લખી આપેલ છે.

30. જો મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપેશન પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ સરકારી વહીવટ કારણોસર વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રયોજક એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ટેક્સ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રયોજક કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

31. પ્રયોજક દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી:-

૧. પ્રયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
૨. પ્રયોજક પ્રોજેક્ટમાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
૩. જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
૪. જમીન પ્રોજેક્ટ અથવા મકાન સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
૫. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા મકાન સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસંસ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રયોજક હંમેશા પ્રોજેક્ટ મકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
૬. પ્રયોજક ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેના થી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.
૭. પ્રયોજકે આ પ્રોજેક્ટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કપાત/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત મકાન સંબંધી હક્કો ને અસર થાય કે હાની થાય.
૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મકાન એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રયોજકને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે.
૯. એલોટી ના એસોસિએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાણવણી, સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાણવણી સાચવણી માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે.

32. મકાનના દાસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રયોજકે મકાનની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મકાન ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હક્ક, ઇલાખા, ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ તબદીલ કરી આપશે.

પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેકીતે/મૌખિક માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદા માં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રયોજકને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રયોજક ને અધિકૃત કરે છે એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશની રચના સંબધી તેના હિસ્સા માં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી ચુકવી આપશે.

33. મકાન સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત:-

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધારી ના નિયમ, નિયામન વિગેરેનું ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારી ના નીચમોનું ઉલંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા મકાનમાં વધારા કરી શકાશે નહી તેવા ભંગ માટે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાનની ભરપાઇ કરી અપશે. એલોટી મકાન માં કોઇપણ દીવાલ (બહરની તમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે પ્રયોજક દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇન્ટેનંસ એજંસી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન થયેલ નુકશાનની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. સદર કરારના સુધારા કરવાના હક્ક બંને વ પક્ષકારની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

34. કરારનું રદીકરણ :

જો આ કરારમાની કોઇપણ જોગવાઇ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા નિયમો અને નિયમોનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઇ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલ પાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઇ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઇ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનું ગણાશે.

35. આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

36. સદર કરારની રૂએ એલોટી /લખી લેનાર કે પ્રમોટર /આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નિચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ અથવા સુચીત ઇમેઇલ આઇડી પર મોકલામાં આવેલ હોય અથવા પોસ્ટીંગ ના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પોહચેલી માનવામાં આવશે.

એલોટી / લખી લેનારનું નામ

નામ :-

સરનામું :-

ઇ મેઇલ આઇડી

પ્રમોટર /ડેવલપર્સ

“M/S KAMDHENU HOME REALITIES”, એ નામની ભાગીદારી પેઢી સરનામું:- ૪૭, મધુવન સોસાયટી, અભીલાસા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઇમેઇલ આઇડીમાં કોઇપણ ખ્વારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજી. પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યહાર x એલોટી /પ્રમોટર જેને લાગુ પડતુ હોય તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

37. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી: સદર કરારના રજી.ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.
38. વિવાદનું નિરાકરણ : આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.
39. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારો ના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થ ઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે સમયના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર તા.જી. વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.
40. ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને બીન કેફ હાલતમાં સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૧ (જમીનનું વર્ણન)

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે અણખોલ, તા. જી વડોદરાની સીમના રેવન્યુ/બ્લોક નંબર ૫, (જુના સર્વે નં. ૩, ૪, ૫, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫) જમીન જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨-૯૯-૪૪ હે-આરે-ચો.મી. છે. એટલે કે ૨૯,૯૪૪ ચો.મી. વાળી બીનખેતી જમીન છે. તેનો ખાતા નંબર ૨૨૨, તથા આકાર રૂ. ૨૭.૫૦ નયા પૈસા વાળી જમીન/મિલ્કતમાં મંજુર થયેલા નક્શા મુજબ

બાંધવામાં આવેલ “KAMDHENU WOODS” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તેમા ટાઇપ ડુપ્લેક્ષ નંબર વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની સંપૂર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે.

ટાઇપ	બ્લોક નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વરાડે પડતી રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

ઉપર જણાવેલ મિલ્કતની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચીમે : આવેલ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષીણે : આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૨

લે-આઉટ પ્લાન

એનેક્ષીયર (એ)

યુનીટ માં લીવીંગ રૂમ, કિચન એન્ડ ડાઇનીંગ, વોશ એરીયા, બાલ્કની,
બેડ રૂમ, ટોઇલેટ, બથરૂમ

(મંજૂર થયેલ નક્શા તથા રજાચીટ્ટી મુજબ)

એનેક્ષીયર : (બી)

RERA Certificate No.

એનેક્ષીયર : (સી)

(યોજનાની સ્પેશીફિકેશન અને સુવિધાઓ)

સ્પેશીફિકેશન :સ્ટ્રક્ચર :

- સારી ગુણવત્તા વાળુ ડીઝાઇનર આર.સી.સી ફેમ સ્ટ્રક્ચર - સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર ની ડીઝાઇન મુજબ

દરવાજા :

- સ્ટોન ડોર ફેમ સહીત આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો તથા મોડ્યુલર આંતરીક દરવાજા ગુણવત્તા ફીક્ચર વાળા

બારી :

- પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારી

ફ્લોરીંગ :

- તમામ રૂમમાં વિટ્રીફાઇડ પ્રીમીયમ ક્વોલીટી ટાઇલ્સ

ફીનીશીંગ :

- આંતરીક સ્મુથ ફીનીશીંગ પ્લાસ્ટર તથા બાહ્ય દીવાલ પર સીમેન્ટ /વોટર પુફ પેઇન્ટ.

રસોડું/કિચન :

- એસ. એસ. સીન્ક સહીત ગ્રેનાઇટ પથ્થર વાળુ પ્લેટ ફોર્મ અને ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ.

બાથરૂમ :

- ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ. તથા બ્રાન્ડેડ સેનીટરી વેર્સ.

ઇલેક્ટ્રીફિકેશન :

- આઇ.એસ.આઇ માર્ક વાળુ કોપરનુ કંન્સીલ્ડ વાયરીંગ તથા બ્રાન્ડેડ સ્વીચીસ.

ટેરેસ :

- વોટરપ્રૂફીંગ ટ્રીટમેન્ટ

અન્ય :

- ૨૪ કલાક પાણી,

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળા જમીન માલિક તથા સંમતી આપનાર ત્રીજીતરફવાળા અને લખવી લેનાર એકતરફવાળાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇપણ જાતના દાબ -દબાણ, ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમા સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીને કબુલ, મંજૂર નએ બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ:- વડોદરા,

તારીખ:- /૦૧/૨૦૧૯

અત્રે..... મતુ

અત્રેશાખ

લખી આપનારની સહી/ બીજીતરફવાળા :-

સાક્ષીઓની સહી

૧

૨

.....
કમલેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ

.....
હર્ષદભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ

.....
રાકેશ કાંતીભાઈ પટેલ

સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ/ત્રીજીતરફવાળા

“M/S KAMDHENU HOME REALITIES”, એ નામની ભાગીદારી
પેઢી તરફ અને વતી વહીવટ કરતા ભાગીદાર

.....
MR. CHETAN CHUNILAL KANSAGRA