

બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં. ૭૨૫/૧ ની ૬૬૭૭ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪ (ચાંદખેડા)મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/આવેલ “**VRUNDAVAN PEARL-2**” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.----- ની આશરે----- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે----- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કતનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એકતરફવાલા:-

લખી આપનાર:-

પ્રમોટર:-

“શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટ્સ”

PAN NO:- ADIFS 7708 Q

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:-
બંગલા નં.૦૪, વૃંદાવન બંગ્લોઝ, ગોલ્ડન વીલ બંગ્લોઝ
ની સામે, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪, ચાંદખેડા, અમદાવાદ-
૩૮૨૪૨૪ મુકામે આવેલી છે તે પેઢીના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર..

શ્રી પંકજભાઈ બેચરભાઈ નાયક

આધાર કાર્ડ નં. 7258 6149 1700

ઉ.આ.વ.૪૩, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
રહેવાસી:- ૦૪, વૃંદાવન બંગ્લોઝ, ગોલ્ડન વીલ
બંગ્લોઝની સામે, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪, ચાંદખેડા,
અમદાવાદના.

મોબાઈલ નં. _____

e-mail I.D.No._____

(૨)

“જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા એકતરફવાલા,લખી આપનાર,પ્રમોટર અમો,અમારા એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે.”

તથા

બીજીતરફવાલા:-

લખાવી લેનાર:-

એલોટી:-

શ્રી -----

PAN NO:- _____

આધાર કાર્ડ નં. _____

ઉ.આ.વ.-----,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-----,

રહેવાસી:- _____

----- ના.

મોબાઈલ નં.-----

e-mail I.D.No._____

“જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા બીજીતરફવાલા, લખાવી લેનારા,એલોટી તમો,તમારા એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે.”

એમ બંને વચ્ચે કરવામા આવે છે.

(૧)..રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૭૨૫/૧ ની હેક્ટર-૦૦,આરે-૬૬,ચો.મી.-૭૭ યાને ૬૬૭૭ સ.ચો.મીટર જમીન જે આકાર રૂા.૫-૫૬ પૈસાવાળી છે તે જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪ (ચાંદખેડા)મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા,લખી આપનાર,પેઢી યાને

(૩)

પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર, “શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટસ્” એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં. ૧૨૮૨૭ થી તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

(૨)..તે અગાઉ મજકુર સર્વે નં. ૭૨૫/૧ ની ૬૬૭૭ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૪(ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર જમીન તેના માલીકો શ્રી હિતેશકુમાર દિલીપસિંહ વાઘેલા વિગેરેની સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટામા આવેલી.

(૩)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં. ૭૨૫/૧ ની ૬૬૭૭ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૪ (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર જુની શરતની રહેણાંક ઝોનની ખેતીની જમીન તેના માલીકો શ્રી હિતેશકુમાર દિલીપસિંહ વાઘેલા વિગેરેએ તેમના સંયુક્ત હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના લાભાર્થે તથા બેનીફીટ ઓફ એસ્ટેટના લાભાર્થે અને હિતાર્થે અમો લખી આપનાર, “શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટસ્” એ નામની ભાગીદારી પેઢીને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તા. ૦૫/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર નોટરી શ્રી શામળભાઈ એમ.દેસાઈ સાહેબ રૂબરૂ અનુક્રમ નં. એમ/૮૮/૨૦૧૭ થી તે જ તારીખે નોંધાવી તેમા સહીઓ કરી આપી કબજા સિવાયનું બાનાખત કરી સદર જમીન વેચાણ આપેલી.

(૪)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં. ૭૨૫/૧ ની જમીનના ફા.પ્લોટ નં. ૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીનમા રહેણાંક હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવા માટેની એન.એ.ની પરવાનગી મેળવવા માટે મજકુર જમીનના માલીકોના નામથી અમો લખી આપનાર, પેઢીએ અમદાવાદના મે.કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમા અરજી કરતા અમદાવાદના મે.કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન-૨/એન.એ./ચાંદખેડા/સ.નં./બ્લોક નં. ૭૨૫/૧/એસઆર-૪૧૧/૨૦૧૭ થી તા. ૦૬/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે. મજકુર એન.એ.ના હુકમની નોંધ રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા એન્ટ્રી નં. ૧૨૮૮૮ થી તા. ૦૭/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામા આવેલી છે.

(૪)

(૫)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં.૭૨૫/૧ ની ૬૬૭૭ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪ (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનના માલીકો શ્રી હિતેશકુમાર દિલીપસિંહ વાઘેલા વિગેરે પાસેથી અમો લખી આપનાર, “શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટ્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી પંકજભાઈ બેચરભાઈ નાયકે તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૧૮૨૨૪ થી તે જ તારીખે નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો લખી આપનાર, “શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટ્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીનુ સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં.૧૨૮૨૭ થી તા.૨૦/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

(૬)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીનમા રહેણાંક હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમો લખી આપનાર, પેઢીએ મજકુર જમીન માલીકોના નામથી પરંતુ અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમા મુક્તા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના મે. આસીસટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે, તેમના હુકમ નં.**BLNTS/WZ/221117/CGDCR/A0106/RO/M1** થી તા.૨૬/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક નં.“A” ના ૨૪ ફ્લેટોના પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**00042/221117/A0106/RO/M1** થી તથા હુકમ નં.**BLNTS/WZ/221117/CGDCR/A0107/RO/M1** થી તા.૨૬/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક નં.“B” ના ૧૨ ફ્લેટોના પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**00043/221117/A0107/RO/M1** થી તથા હુકમ નં.**BLNTS/WZ/221117/CGDCR/A0108/RO/M1** થી તા.૨૬/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક નં.“C” ના ૨૪ ફ્લેટોના પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**00044/221117/A0108/RO/M1** થી તે જ તારીખે આપેલ છે. જેની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર બ્લોક નં.“એ” મા ફ્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ફ્સ્ટ ફ્લોરથી સીક્સ ફ્લોર સુધી કુલ- ૨૪ ફ્લેટો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફ્ટ સહીતના ફ્લેટો (યુનિટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ તથા બ્લોક નં.“બી” મા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર

(૫)

પાર્કિંગ તથા ફસ્ટ ફ્લોરથી સીક્સ ફ્લોર સુધી કુલે- ૧૨ ફ્લેટો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફ્ટ સહીતના ફ્લેટો (યુનિટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ તથા બ્લોક નં. “સી” મા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ફસ્ટ ફ્લોરથી સીક્સ ફ્લોર સુધી કુલે- ૨૪ ફ્લેટો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફ્ટ સહીતના ફ્લેટો (યુનિટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલું. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજૂર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

(૭)..અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર પરિયોજનામા બાંધવામા આવેલ ફ્લેટોવાળી મીલ્કત પૈકી બ્લોક નં.----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ નં.----- ની આશરે- ----- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ----- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા “મજકુર અગર સદર યુનિટ યાને એપાર્ટમેન્ટ” એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીને ઓફર કરવામા આવેલ છે.

(૮)..અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સંત્તામંડળ અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટ્રેશન નં.----- થી કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૯)..વધુમા તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કિટેકટસ ખેલન પી. પરમાર દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયું છે તે મુજબ મંજૂર કરવામા આવેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો, શાંતીલાલ એન્ડ કું.વકીલ દ્વારા ફા.નં. ૧૦૮૭૭ થી ઈસ્યુ કરવામા આવેલ સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ.ના હુકમો, સદર જમીન પરના પ્રમોટરના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક-૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન

(૬)

અને વિકાસ)અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ” તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામા આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામા આવેલ છે.

(૧૦)..હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર બ્લોક નં.----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ નં.----- ની આશરે- ----- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ----- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતા કરી કરેલ છે.

(૧૧)..તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર બ્લોક નં.----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ નં.----- ની આશરે- ----- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ----- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા તેના વરોડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ જમીન સહીતની મીલ્કત ઉચ્ચક કુલે રૂા.-----/- અંકે રૂપિયા ----- પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમા સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) મા જણાવેલ કોમન મજ્યારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરોડે પડતી રકમ તથા સદર મીલ્કતના વરોડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(૭)

(એ)..સદર પરિયોજનામા આવેલ ફસ્ટ બેઝમેન્ટ,કોમન પેસેજ,હોલોપ્લીનથમા આવેલ જગ્યા,કોમન પ્લોટ,ગાર્ડન,ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા,સીડી,લીફ્ટ,સી.સી.ટી.વી કેમેરા,સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા,પાણીનો બોર,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી,કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ,પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી.રોડ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

(બી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કનીની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(સી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ડી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ છે તેમા ખુલ્લી અગાસી યાને ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી.

(ઈ)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી લે-આઉટ મુજબ બાંધવામા આવેલ ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યાનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા થયેલ છે અને સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં.(૧૧) (એ) થી (ઈ) મા જણાવવામા તમામ સહીતની સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા.-----/- અંકે રૂપિયા

(૮)

----- પુરામા તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી
ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે
વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૨)..તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર જણાવેલ કુલ
કિંમત રૂા.-----/- અંકે રૂપિયા ----- પુરાની
રકમના ૧૦ ટકા પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા.-----/-
અંકે રૂપિયા ----- પુરા ચેક નં.-----,
તા.-----/-----/૨૦૧૮ ના રોજ ધી ----- બેંકની
----- શાખાનો તમો એલોટીના ખાતાનો અમો પ્રમોટરના નામનો ચુકવી
આપેલ છે.જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકી રહેતી રકમ રૂા.-----/-
અંકે રૂપિયા ----- પુરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા
મુજબ આજથી ----- માસ સુધીમા અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો.મજકુર
શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

વિગત

ટકાવારી પ્રમાણે

(એ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પ્રથમ ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર
કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમા તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને
ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના બીજા ૧૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર
એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની પ્લીનથ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો
એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૨૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર
એપાર્ટમેન્ટના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી
આપવાની રહેશે.

(૯)

(ડી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ચોથા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી - બારણાનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બિંગ, એલીવેશન, વોટર પુર્ફિંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતની બાકીની ૦૫ ટકા પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગમાં ભોગવટા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.

(૧૩)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા જી.એસ.ટી. ટેક્સ, ઉપકર ટેક્સ અથવા અન્ય તમામ ટેક્સ, વેરા પૈકી સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતા ટેક્સ તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૪)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમા વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૫)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર શરત નં.(૧૨) (એ) થી (એચ) મા જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામા તમો એલોટી ૦૩(ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામા ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ.વધુમા તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમા તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશુ અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમા તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામા કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનુ લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી “લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ” ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ,સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશુ.જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૬)..પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ એપાર્ટમેન્ટની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૧)

(૧૭)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નિકળતા લેણા સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નિકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો.

(૧૮)..અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંને વચ્ચે સદર બાનાખતમા પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણ બંનેતરફવાલાએ પાલન કરવાનું રહેશે.જેથી **“Time is essence for the Promoter as well as the Allottee.”**

(૧૯)..અમો પ્રમોટરે સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર હાલના બીલ્ડીંગ બાયલોઝ પ્રમાણે અને મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ.ના આધારે બાંધકામ કરેલ કરાવેલ હોઈ તેના આધારે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનામા એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ હોઈ તેના આધારે સદર પરિયોજનાની હાલની મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ.કે ભવિષ્યમા અમો પ્રમોટર દ્વારા જે કોઈ વધારાની એફ.એસ. આઈ.કે ડી.ટી.આર. અગર અન્ય ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનના આધારે જે કોઈ વધારાની સુચિત એફ.એસ.આઈ.મળશે તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે તેવી સમજના આધારે તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૦)..અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.----- સુધીમા સોપવાનો રહેશે.પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે.જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

(૧૨)

વધુમા સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફિકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખીતમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમા જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા બાકીની રકમ ચુકવવામા કે કબજો મેળવવામા કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૧)..અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં. (૨૦) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો એલોટીને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જ્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનુ વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનુ રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફિકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામા વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામા વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૨૨)..અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંનેએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમા ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંનેતરફવાલાને માન્ય રહેશે.

(૧૩)

(૨૩)..અમો પ્રમોટરની સદર “VRUNDAVAN PEARL-2” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજૂર થયેલ પ્લાનમા હાલમા કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમા સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામા આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફિકેશન અને પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમા તમો એલોટીની મુક્ત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૪)..અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહીં અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકકદાર રહેશો નહીં.

(૨૫)..તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

(૨૬)..તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સત્વ તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૦૭(સાત) દિવસમા તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજૂતીપત્ર, ધારાધોરણમા યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામા આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

(૨૭)..અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કર વેરા, સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે- પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દિવાબત્તિ, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકોની મીલ્કતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશે.

(૨૮)..વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબના એપાર્ટમેન્ટના વરોડે પડતી રકમો ચૂકવવાની રહેશે. વધુમા તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નક્કી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચૂકવવાની રહેશે અને તેવી ચૂકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ અને સદર રકમ જ્યાં સુધી સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય તેમજ મજકુર સમગ્ર સ્કીમનો વહીવટ સભ્યોને ન સોંપીએ ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૧૫)

(૨૯)..વધુમા તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઓમા આવરી લેવામા આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ,સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ,વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,નોંધણી ફી,વકીલ ફી,પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૦)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે.તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવતો ધરાવીએ છીએ.તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવી પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે.સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા,દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી.સદર પરિયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને “ના”કરજવાળી છે.તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૩૧)..વધુમા તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે...

(એ)..તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારે સોપવામા આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યું છે તે સમગ્ર બીલ્ડિંગમા કે બીલ્ડિંગને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(બી)..વધુમા તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી,જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક

અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે. તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી)..તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(ડી)..તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે પરિયોજનના કે બીલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદ્દેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તોડફોડ કરે નહીં તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(ઈ)..વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહીં કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ)..તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

(જી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જમીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

(એચ)..તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઈ)..સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરાં ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા-ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(જે)..સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામા આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગમા આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વીસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

(કે)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો,એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બીલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બીલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામા આવશે.

(૩૨)..સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દૃષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન,વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી.તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીંગની આજુ બાજુની તથા માર્જનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,બેઝમેન્ટ,પાર્કિંગની જગ્યાઓ,લોબીઓ, બીલ્ડીંગની લોબી,દાદર,અગાસીઓ,મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૩)..અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી.વધુમા મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક દર,દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી.તેમજ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી.મજકુર એપાર્ટમેન્ટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને “ના” કરજી છે.તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી.જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૪)..આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૫)..આપણ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે.તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૬)..વધુમા અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર હાલ ફ્લેટ ટાઈપના મકાનોનુ બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના નિતી નિયમો અનુસાર મંજૂર કરાવેલ છે.પરંતુ હાલમા કે ભવિષ્યમા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશન દ્વારા નવા કોમન જીડીસીઆર પ્રમાણે રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવવાના થાય અને વધારાની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનો થાય તો તેવા નવા કોમન જીડીસીઆર પ્રમાણે અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર સદર ફા.પ્લોટની જમીન ઉપર રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવીએ તેમા તમો એલોટીએ મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી આથી સંમતી આપેલ છે અને તે બાબતે તમો એલોટીને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ હાલમા કે ભવિષ્યમા તમો એલોટી કે તમારા વારસદારોએ અમો પ્રમોટર કે પેઢીના ભાગીદારો સામે રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવવા બાબતે કોઈ તકરાર કરવાની નથી.જેની તમો એલોટી આથી કબુલ કરો છો.

(૩૭)..સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામા કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં. ૭૨૫/૧ ની ૬૬૭૭ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૪ (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૫ ની ૪૦૦૬ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/આવેલ “**VRUNDAVAN PEARL-2**” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.----- ની આશરે----- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે----- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ----- સ.ચો.મીટર મળવા પાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલકત.

મજકુર ફ્લેટ નં.----- ની મીલકતના ખુટચારની વિગત

- | | | |
|---------|---|---|
| પૂર્વે | ● | ----- આવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | ● | ----- આવેલ છે. |
| ઉત્તરે | ● | ફ્લેટ નં.----- ની મીલકત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે. |
| દક્ષિણે | ● | ફ્લેટ નં.----- ની મીલકત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે. |

એ રીતે ખુટચાર વચલી ----- ફ્લોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં.----- ની બાંધકામવાળી મીલકત.

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટવાળી મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામા

(૨૧)

ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી,વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણમાં કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુક્ત સંમતીથી કરેલ છે.જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો,ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા.----- માહે ડીસેમ્બર સને-૨૦૧૭ ના દીને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે----- મત્રુ અત્રે----- શાખ.

એકતરફવાલા:-

લખી આપનાર:-

પ્રમોટર:-

“શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટસ્” એ નામની
ભાગીદારીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

(શ્રી પંકજભાઈ બેચરભાઈ નાયક)

સાક્ષી

(૧)-----

(૨)-----

(૨૨)

બીજીતરફવાલા:-

લખાવી લેનાર:-

એલોટી:-

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમન કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા:-

ફોટો

ડાબા હાથના

લખી આપનાર:-

અંગુઠાનું નિશાન

પ્રમોટર:-

“શ્રી સધીકૃપા એસોસીએટ્સ” એ નામની
ભાગીદારીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

(શ્રી પંકજભાઈ બેચરભાઈ નાયક)

બીજીતરફવાલા:-

લખાવી લેનાર:-

એલોટી:-
