કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર રૂા. ………………../- (અંકે રૂપિયા ……………………………. પુરા) નો સંવત ૨૦૭૬ ના ……… સુદ/વદ ……, ……વાર, તારીખ : …… માહે …………. સને ૨૦૧૯ ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે….

મોજે ગામ આણંદ, તા.જી. આણંદની સીમના રે.સ.નં. ૧૨૭૬ પૈકી ૬૭૫૪.00 ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લટો પૈકી બાકી રહેતા સબ પ્લોટ નં. એ/૦૧ થી એ/૧૨ તથા સબ પ્લોટ નં. ૦૧ થી ૧૬, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૭.૯૩ ચો.મી. જમીન પર આવેલ નિલકંઠ રેસીડેન્સી ના રહેણાંકના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ……., જે પ્લોટનું માપ ……… ચો.મી. (…….. ચો.ફુટ) થાય છે તથા તેના ઉપર આવેલ ………. ચો.મી. બાંધકામ વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર…

લખી આપનાર એક તરફવાળા જમીન માલિક (પ્રયોજક)

સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ પોતે જાતે તથા

(એ) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ

(બી) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ

તે બંનેના કુલમુખત્યાર તરીકે, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો. વેપાર,

(આધાર કાર્ડ નં. ૪030 ૬૦૧૮ ૭૮૩૬)

રહે. ભરૂચ, ઠે. ૧૩-૧૪, શાંતિનગર,

પોલીટેકનીક કોલેજની બાજુમાં, તા.જી. ભરૂચના

(PAN No. AEAPP 1255 L)

(જેઓને હવે પછી સદર બાનાખતમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર જમીન માલિકો તરીકે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર એક તરફવાળા પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ (કન્ફર્મીંગ પાર્ટી)

(PAN No. AANFN 9657 R)

નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા

ભાગીદારશ્રી સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ,

ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો. વેપાર,

રહે. ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરુચ

(જેઓને હવે પછી સદર બાનાખતમાં બીજી તરફવાળા લખી આપનાર ડેવલોપર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત ભાગીદાર પોતે, જાતે

તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સેકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર ત્રીજી તરફવાળા (એલોટી)

, ઉ.વ.આ. , ધંધો. ,

રહે.

(આધાર કાર્ડ નં.)

(PAN No.)

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં ત્રીજી તરફવાળા વેચાણ રાખનાર, લખાવી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબધોનના અર્થમાં લખાવી લેનાર ત્રીજી તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો એક તરફવાળા જમીન માલિક તેમજ બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ તમો સદર કબજા વગરનો બાનાખતો કરાર લખી લેનાર ત્રીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :

અમો સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી આપનાર એક તરફવાળા જમીન માલિક (૧) સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ (૨) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ (૩) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિની માલિકીની બિનખેતી થયેલ જમીન મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદની સીમના **રે.સ.નં. ૧૨૭૬ પૈકી** ૬૭૫૪.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી બાકી રહેતા **સબ પ્લોટ નં. એ/૦૧ થી એ/૧૨ તથા સબ પ્લોટ નં. ૦૧ થી ૧૬, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૭.૯૩ ચો.મી.** જમીન આવેલ છે. સદર જમીન અમો એક તરફવાળાએ તારીખ : ૨૭/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ દસ્તાવેજ નં. ૬૯૧૨/૧૬ થી માલિકી હકકે વેચાણ લીધેલ છે. જેનો કબજો ભોગવટો અમારો સંયુકત/સહીયારી માલિકીનો છે.

મજકુર જમીનનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબ, આણંદના હુકમ ક્રમાંક નંબર : જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./ ૬૫/ ૨૭૨/ ૨૦૧૬-૧૭/વશી/ ૩૫૧૭ થી ૩૫૨૬ થી તારીખ : ૨૩/૦૫/૨૦૧૭ થી બીનખેતી (એન.એ.) અંગેની પરવાનગી મળેલ છે.

સદર જમીનમાં આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદ તરથી ક્રમાંક-અવકુડા/વિ.પી./૧૨૭૬/૨૦૧૯ તારીખ : ૨૩/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ થી મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી તરફથી મળેલ છે. તે પૈકી **પ્લોટ નં. ....** વાળી જમીનનું **ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** તથા તેને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટની **૨૪.૭૮ ચો.મી.** મળી કુલ્લે **................ ચો.મી.** વાળી બિનખેતી થયેલ પ્લોટનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનુ વર્ણન મિલકતના વર્ણનમાં કરેલ છે.

મજકુર જમીનને ડેવલપ કરવા માટેનો એક ડેવલોપમેન્ટ રજી. કરાર કરી આપનાર એક તરફવાળાએ નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ને કરી આપેલ છે જે ડેવલોપમેન્ટ કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, આણંદની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૩૧૧૩, તારીખ : ૨૭/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

એક તરફવાળા પક્ષકારો (૧) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો. વેપાર, સરનામુ : ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરુચ (૨) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો. વેપાર, સરનામુ : ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરુચ એ એક પાવર ઓફ એટર્ની સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ ને લખી આપેલ છે જે પાવર ઓફ એટર્ની મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ આણંદની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૬૦૪ તારીખ : ૦૯/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

બીજી તરફવાળા પક્ષકારો (૧) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો. વેપાર, સરનામુ : ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરુચ (૨) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો. વેપાર, સરનામુ : ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરુચ (૩) વેરાભાઈ ધીંગાભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૭૦, ધંધો. વેપાર, સરનામું : ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરુચ, (૪) તરુણા લક્ષ્મણ સુર્વે, ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો. વેપાર, સરનામું : એફ-૫૦૨, શિવાલીક હાઈટસ, ચલા દમણ રોડ, વાપી એ એક પાવર ઓફ એટર્ની સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિને લખી આપેલ છે જે પાવર ઓફ એટર્ની નોટરી સમક્ષ રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે જે અનુક્રમ નં. ૪૫૪/૨૦૧૮, તારીખ : ૦૯/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

:: બાનાખતથી વેચાણ આપેલ મિલ્કતની પરિશિષ્ટ ૧ ::

મોજે ગામ આણંદ, તા.જી. આણંદની સીમના રે.સ.નં. ૧૨૭૬ પૈકી ૬૭૫૪.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી બાકી રહેતા સબ પ્લોટ નં. એ/૦૧ થી એ/૧૨ તથા સબ પ્લોટ નં. ૦૧ થી ૧૬, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૭.૯૩ ચો.મી. જમીન પર આવેલ નિલકંઠ રેસીડેન્સી ના રહેણાંકના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ...., જે પ્લોટનું માપ .... ચો.મી. (......... ચો.ફુટ) થાય છે તથા તેના ઉપર બાંધવામાં આવેલ મકાન, જેનુ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા કોમન રોડનું .... ચો.મી. છે તેનો કબજા વગરનો મિલકતનો વેચાણ બાનાખત કરી આપેલ છે.

:: વેચાણ આપેલ મિલ્કતની પરિશિષ્ટ-૨ ::

વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર મળી કુલ્લે .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા બાંધકામ આવેલ છે. તથા તેને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા કોમન રોડનું .... ચો.મી. છે તેનો કબજા વગરનો મિલ્કતનો વેચાણ બાનાખત કરી આપેલ છે.

જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ
સદરહુ મિલકત મોજે ગામ આણંદ, વિદ્યાડેરી રોડ, તા.જી. આણંદ
મુકામે આવેલ છે.

એક તરફવાળાની સહી :
બીજી તરફવાળાની સહી :
ત્રીજી તરફવાળાની સહી :

સદરહુ મિલ્કત/પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ વાળી મિલકત તમો ત્રીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા વેચાણ આપવા રાજીખુશી દર્શાવતા રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ત્રણે પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે. જે અંગેના વેચાણના અવેજની વિગત નીચે મુજબ છે.

:: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

(૧) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો
ચેક નં. ...., બેંક ....
.... શાખાનો તારીખ : ..../..../૨૦૧૯ ના રોજનો
નિલકંઠ ડેવલોપર્સના નામનો મળેલ છે.

કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

આમ બાનાપેટે કુલ વેચાણ કિંમતના ૯ ટકા (%) રકમ બીજી તરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનાર એક તરફવાળાને મળી ગયેલ છે, જે મળ્યાની અમો લખી આપનાર એક તરફવાળા આ સ્વીકૃતિ પહોંચ લખી આપીએ છીએ.

સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મીલ્કત બીજી તરફવાળાએ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ **Real Estate Regulatory Act** માં નોંધાવેલ છે જેનો **(Rere Reg. No.)** નંબર ____ છે. જે સર્ટીફીકેટની ખરી નકલ આ સાથે સામેલ છે.

બાનાખતના બાકીના અવેજની ચુકવણી કરવાની જોગવાઈઓ તથા
અન્ય જરૂરી પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો

૧. સદરહુ મિલ્કતના વેચાણના અવેજની ઉપરોક્ત જણાવેલ ૯ ટકા રકમની ચુકવણી કર્યા બાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ત્રીજી તરફવાળાએ આ બાનાખત લખી આપનાર એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબના તબકકામાં ચુકવવાની રહેશે. જે મકાનના બાંધકામ પ્રમાણે ૫ (પાંચ) તબકકામાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧	**બુકિંગ સમયે**	**૧૦.૦૦ ટકા રકમ**
૨	**વેચાણ કરાર થયેથી**	**30.00 ટકા રકમ**

૩	**ઈમારતનાં પ્લીન્થ લેવલના કામ થયેથી**	**૪૫.00 ટકા રકમ**
૪	**આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ કામ થયેથી**	**૭૦.00 ટકા રકમ**
૫	**દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી**	**૭૫.00 ટકા રકમ**
૬	**સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી**	**૮0.00 ટકા રકમ**
૭	**બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બિંગ, એલીવેશનનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી**	**૮૫.00 ટકા રકમ**
૮	**લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રેન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી**	**૯0.00 ટકા રકમ**
૯	**મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા કબજો સોંપતા સમયે**	**૧00.00 ટકા રકમ**

ઉપરોકત અવેજની રકમ બોમ્બે સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ ૨૯/૩ ની રૂએ અવેજની રકમ જમીન માલિક

(૧) સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ
રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

(૨) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ
રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

(૩) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ,
રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા
ને જમીનની કિંમતના ચુકવી આપેલ છે. તેમજ

(૪) નિલકંઠ ડેવલોપર્સ ને
રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

તેમના બાંધકામની કિંમતના અવેજના ચુકવવવાના છે આમ, જમીન અને બાંધકામ સાથે તૈયાર થયેલ મકાનની કુલ રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવવાના છે.

આ તબકકા પ્રમાણેની રકમ ત્રીજી તરફવાળાએ ઉપરોકત જણાવેલ મકાનના બાંધકામ પ્રમાણે છ (૬) જુદા તબકકામાં ચુકવવાની રહેશે. પ્લીન્થ લેવલ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર સ્લેબ, ફર્સ્ટ ફલોર સ્લેબ ઉપરોકત તબકકા પ્રમાણે તથા કામ સંપુર્ણ થાય ત્યારે આમ આ છ (૬) લેવલનું બાંધકામ પુર્ણ થયું હોય ત્યારથી બીજી પક્ષવાળએ ત્રીજી તરફવાળાને સદર લેવલપુર્ણ થયેલ છે તેની જાણ કરવાની રહેશે અને તે અંગેની જાણ થયેથી સદર લેવલ પુર્ણ થયાની પ્રથમ પક્ષવાળાને ચુકવવા પાત્ર રકમ ત્રીજી તરફવાળાએ દિન-૧૫ માં ચુકવવાની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનની સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફકત 5825.66 ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાનો આધારે પ્રિમયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને 0 ચોરસ મીટર ના FLOOR SPACE INDEX ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાણી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 4114.99 ચોરસ મીટર નો FLOOR SPACE INDEX જાહેર કયરો છે અને અલોટીએ સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ ના સૂચિત બાંદકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટખરીદવાનું કાબુલ કરેલ છે

૨. ઉપરોકત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજી તરફવાળાએ આ બાનાખત લખી આપનાર એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ ત્રીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળાને મળી જતા એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળાએત્રીજી તરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાના છે. જેની લખી આપનાર એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદ્દતમાં ત્રીજી તરફવાળા એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવળાને બાકીનો અવેજ આપો છતાં જો તે અવેજ લઈ અમો એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો ત્રીજી તરફવાળા કોર્ટ ખર્ચે સહ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલિક મુખત્યાર છો.

3. સદર બાનાખતમાં કરાર થી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ત્રીજી તરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેસીફીકેશન મુજબ થયેલ કામ ચકાસી, વર્કમેનશીપ ચકાસી, સમજીને કબજો મેળવવાનો રહેશે.

૪. પ્રયોજકે કરેલ બાંધકામનો એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે યુનીટનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધિશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે 9 ટકા તે તારીખ થી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા

ચુકવવામાં આવી હોય તે પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. જે કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની કાર્પે અરીયાની રકમ અન્ય આવતા બાકી ચુકવણા સાથે ભેગી માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા ની ગણતરી ૧ ચો.ફુટ રૂા. ..../- લેખે પક્ષકારો વચ્ચે નકી કરેલ છે તે પ્રમાણે કરવાની રહેશે.

૫. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના દ્વારા કરાવમાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક(Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો/માંગણી કરશે નહિં.

૬. વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ નોંધણી ફી લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા દંડ વિગેરેની રકમ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે ભરવાની છે.

૭. સદર મિલ્કતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઈ આવે તે લખી આપનાર એ ભરવાના છે.

૮. સદરહુ નિલકંઠ રેસીડેન્સી ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઈ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાય તો તેમાં તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર ત્રીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તથા સદરહુ યોજનામાં જે કાંઈ સામુહિક સુવિધાઓ તથા મેઈન્ટેનન્સ ફી તથા રીકરીંગ મેઈન્ટેનન્સ ફી જે કાંઇ નકકી થાય તે તમો લખી લેનાર ત્રીજી તરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સુવિધાઓ ડેવલપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમાં આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉઘયોગ સૌ સભ્યોએ સહીયારો સંપીને કરવાનો રહેશે .

૯. પ્રયોજક ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી. (Promoter shall not mortgage or create charge) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર યુનીટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ 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 હકક અને હીતને અસર કરશે નહિં.

૧૦. તમો સદર બાનાખત લખી લેનારએ સદરહુ મિલકત જમીનના ટાઈટલ, બાંધકામ, પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો એરીયા જોઈ ચકાસી લીધેલ છે. કોઈપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલ્કતને કોઈ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારાઓની રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતિ સાથે બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

૧૧. પ્રયોજકે યુનીટનો કબજો એલોટીને તારીખ - 31-12-2024 ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોકત યુનીટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમાં 9 ટકા વ્યાજ સાથે તે દરે તે તારીખ થી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે યુનીટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય પરંતુ બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણોસર ઢીલ થાય ...

૧. યુદ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

૨. સરકારી અથવા સક્ષમ સત્તાધિશ અથવા કોર્ટની નોટીસ, હુકમ, નિયમ જાહેરનામું.

૧૨. જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી(allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ 9 ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસનિસ ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવી નહી, ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને પેરા-૧ પ્રમાણે નકકી કરેલ રકમ ચુકવવામાં લેટ થાય તો બાકી રહેલ રકમ ચુકવણા ઉપર 9 % ના વ્યાજે વાર્ષિક દરે ચુકવવાનુ એલોટીન દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા સહમત છે.

<u>ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

બાંધકામની ડીફેક્ટ લાયબીલીટી તથા ગુણવતા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતીપૂર્તિ કરી આપીશું અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઈ વિરુધ્ધ શરતો સાથેનો કોઈ કરાર નહી કરાવીએ.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું

વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

DEFAULT BY ALLOTTEE

(એલોટી દ્વારા પેરા નં. ૧ માં જણાવેલ તબક્કા પ્રમાણેની રકમની માંગણી કરવા છતાં રકમની ચુકવણી કરવામાં ચુક થાય)

૧૩. ઉપરોકત પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને 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 જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે આ કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે પ્રયોજક (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી. તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અથવા જો એલોટીએ ઈ-મેઈલ એડ્રેસ આપેલ હોય તો તે ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલ થી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવણી અને કોઈ 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 સમયમર્યાદાનો અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ પ્રયોજક દ્વારા રદ થયેથી પ્રયોજક અને એલોટી વચ્ચે સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન જે આથી ત્રણે તરફવાળાએ વચ્ચે નકકી થયેલ છે કે બાકી પડતી વેચાણ કિંમતની રકમ પર ૯ ટકા વાર્ષિક વ્યાજ ગણતા જે રકમ આવે તે નિર્ધારીત નુકશાન એટલે કે "Liquidated Damages" તરીકે એલોટીએ પ્રયોજકને ચુકવવાની રહેશે. પ્લોટના વેચાણ અવેજના હપ્તા જયાં સુધી એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવામાં આવ્યા હોય તે રકમ માંથી ઉપરોકત નિર્ધારીત નુકશાનની આવતી રકમ એડજસ્ટ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ પ્રયોજક દ્વારા ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ કરાર રદ કર્યે થી ૩૦ દિવસની અંદર પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને ચુકવવાની રહેશે.

Procedure for taking possession

૧૪. કબજા (Procudure for taking possession) સક્ષમ સત્તાધિશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (occupancy certificate) મળેથી અથવા એક તથા બીજી તરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે, બંનેમાંથી જે વહેલું હોય તેમજ

એલોટી (allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે એક માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવાની સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

એલોટીએ મકાનનો કબજો પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને સદર મકાન વપરાશ માટે તૈયાર છે તે અંગે લેખિત નોટીસ આપ્યા બાદ ૧૫ દિવસની અંદર સદર મકાનના બાંધકામ અંગે જરૂરી ખાતરી કરી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૧૫. એલોટીનું કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :-
(Failure of allottee to take possession of (Unit)

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખિતમાં ઉપર મુજબ કબજા બાબતની જાણ મળ્યા બાદ એલોટી મકાનનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, એન્ડરટેકીગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ છે તેની ખાતરી કરી એલોટીએ પ્રયોજક પાસેથી કબજો લેવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૧૬. સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો 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 દરોમાં વધારો કરે તો સદર રકમમાં એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળા વધારો કરી શકશે જે ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૭. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિશના વટહુકમો તથા ત્રાહિત અહિત ઈચ્છનારી વ્યકિત યોજનાનાં કામમાં વિલંબ કરાવે તો નિર્ધારીત કરેલ સમયમાં પુર્ણ થાય નહી તો તે અંગે વેચાણ આપનાર એક તરફવાળાતથા બીજી તરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં.

૧૮. સદરહુ નિલકંઠ રેસીડેન્સી માં આવેલ દરેક મકાનને વપરાશી પાણી તથા સુએજના નિકાલ માટે એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળા તરફથી દરેક મકાનને સેફટી ટેન્ક તથા ખાળકુવાની વ્યવસ્થા કરી આપવામાં આવશે, આ વ્યવસ્થાની નિભાવવાના ખર્ચની જવાબદારી યુનિટના કબજો

મળ્યાથી ત્રીજા તરફવાળાની રહેશે તથા ભવિષ્યમાં આ બાબતે આ પ્રકારની કોઈ સુવિધા ઉપલબ્ધ થાય, તો તેના જોડાણ માટેનો ખર્ચ પણ ત્રીજી તરફવાળાનો રહેશે.

૧૯. હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકાશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર ત્રીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.

૨૦. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ/વકીલ ફી/એમ.જી.વી.સી.એલ. ડિપોઝિટ, ગટર યોજના સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સના તથા સદર સોસાયટીને બનાવવા તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના તમામ ખર્ચા ત્રીજી તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે જે ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૨૧. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત માર્કેટેબલ ટાઈટલ કલીયર વાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.

૨૨. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં કાયદાકીય હકકો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરી સમય સમયે યોજના પુર્ણ કરવા મેળવવાની રહેશે.

૨૩. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતના પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધા જ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય મંજુર થયેલ છે.

૨૪. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતનું ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી અથવા ત્રીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં આવે તે બંનેમાં જે વહેલું હોય ત્યાં સુધી એક તરફવાળા સારી રીતે જાળવણી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યારબાદ ત્રીજી તરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાળવણી અને ટેનન્ટેબલ રીપેર કરવાનું રહેશે અને કબજો લીધા પછી એવું કોઈ કામ કરશે નહી જેથી મિલકતને નુકશાન થાય.

૨૫. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતમાં તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક હોય અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ખુબ જ ભારી હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય, તે ત્રીજી તરફવાળા લાવવામાં તકેદારી રાખશે અને તેમ કરાવમાં કસુરવાર થશે તો થયેલ નુકશાનની તમામ જવાબદારી ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપવા નકકી કરેલી મિલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે.

૨૬. સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે એક તરફવાળા તેમજ બીજી તરફવાળાને કોઈ પ્રકારનું નકુશાન થાય તો તે અંગેની જવાબદારી લખી લેનારની રહેશે.

૨૭. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ બિનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં મારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઇપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, સંબંધ નથી. સદર મિલ્કતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમો તમોને લખી આપેલ છે.

૨૮. સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો એક તરફવાળા જમીન માલિકએ તથા લખાવી લેનાર ત્રીજી તરફવાળાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ, ધાક-ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી આપેલ છે જે અમો બંને પક્ષકારો અમારા બંને પક્ષકારના વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

30. કરાર રદ કરવા બાબત :-
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરાવમાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપે હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૩૧. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

નામ : ....

રહે. ....

મેસર્સ : (૧) સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ (૨) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ (૩) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા નિલકંઠ ડેવલોપર્સ પ્રયોજક (Promoter) નું નામ ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ, ભોલાવ, ભરૂચ, પ્રયોજક (Promoter) નું સરનામું એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફાર ની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૩૨. સંયુકત એલોટીઓ (Joint Allottees)
જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આવ્યુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

33. તકરાર નીકાલ (Dispute Resoulation)

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પુર્વક અંત આવે નહી તો તેને ગુજરાત સત્તાધીશન (Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ની જોગવાઈઓ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૪. કાયદા અમલ (Promoter)

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ભરુચ સત્તાધીશને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે. સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી આણંદ શહેરમાં કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખ અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી આપેલ છે.

:: ડીસકલેમર ::

૧. સદર બાનાખતથી વેચાણ લીધેલ મિલકત વેચાણ લેનાર ત્રીજી તરફવાળા ગુજરાતી અથવા અંગ્રેજીમાં ભાષામાં લખાણની માંગણી કરશે તો અમો એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર લખી આપીશું.

૨. વેચાણનો અવેજ આપવા લેવાની શરતો એનેક્ષર સી યોજનામાં થયેલ કામના સ્ટેટસ મુજબ અરસ-પરસ સમજુતિથી નકકી કરવામાં આવશે.

૩. સદર બાનાખતમાં લખેલી તમામ શરતો પૈકી જે કોઈપણ શરત લાગુ ન પડતી હોય તે શરત અરસ પરસ સમજુતિથી નીકાળી શકાશે અથવા અન્ય કોઈ શરત ઉમેરી શકાશે.

૪. સરકારશ્રી તરફથી કાયદાઓમાં કોઈ ફરેફાર આવે તો તમામ ત્રણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

બીજુ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથે જ જો હોય તો

નામ : ....

રહે. ....

સ્થળ : .... તારીખ : ....

સાક્ષીઓ :-

(૧) નામ : ....

સહી : ....

પ્રયોજક :

(૧) **નિલકંઠ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ,**
રહે. ૧૩, ૧૪, શાંતિનગર, પોલીટેકનીક કોલેજ પાછળ,
ભોલાવ, ભરુચ

સત્તાધીશ સહી કરનાર :

સાક્ષી

(૧) નામ : ....

સહી : ....

નોંધ :- વ્યકિતગત કેસમાં એકઝીકયુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.

એનેક્ષર (Annexure A)

પ્લાનની વિશ્વનીય નકલ અને મકાનના સ્પેશીફીકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર (Annexure B)

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય,

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

લખી આપનાર એક તરફવાળા સાક્ષી

....

સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ પોતે જાતે તથા
(૧) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ
(૨) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ
તે બંનેના કુલમુખત્યાર તરીકે

લખી આપનાર બીજી તરફવાળા

....

નિલકંઠ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો
સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ પોતે જાતે
તથા ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ તથા
ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ તથા વેરાભાઈ
ધીંગાભાઈ પ્રજાપતિ તથા તરુણા લક્ષ્મણ સુર્વે
ના કુલમુખત્યાર તરીકે

	પરિશિષ્ટ	
લખી આપનાર એક તરફવાળાનું નામ તથા સહી	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
.... સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ પોતે જાતે તથા (૧) ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ (૨) ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ તે બંનેના કુલમુખત્યાર તરીકે...		
લખી આપનાર બીજી તરફવાળાનું નામ તથા સહી	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
.... નિલકંઠ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો સુરેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ પોતે જાતે તથા ધર્મેશભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ તથા ધીરુભાઈ વેરાભાઈ પ્રજાપતિ તથા વેરાભાઈ ધીંગાભાઈ પ્રજાપતિ તથા તરુણા લક્ષ્મણ સુર્વે ના કુલમુખત્યાર તરીકે		
લખી લેનાર ત્રીજી તરફવાળાનું નામ તથા સહી	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
....		