# બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ / /૨૦૧૭ ના રોજ વડોદરા મુકામે આ બાનાખત **લખી લેનારઃ એક પક્ષવાળા/વેચાણ લેનારઃ–**

**.......................................**ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–..........,

રહેવાસી–**...........................................................................................**

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુકત રીતે '' એક પક્ષવાળા '' અથવા ''લખાવી લેનાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં એક પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

અને

**આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકોઃ–**

**૧) કીરીટકુમાર ચંદુલાલ પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર,

**૨) મીનાક્ષીબેન કીરીટકુમાર પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર,

**૩) રૂષિલકુમાર કીરીટભાઇ પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર,

તમામ રહેવાસી :એ/૧૩, જયરણછોડ સોસાયટી, હરીનગર, વડોદરા.

ના **વતી તથા તર્ફે કુલમુખત્યાર યાને પાવર ઓફ એર્ટની નં–૩ શ્રી રૂષિલકુમાર કે. પટેલ પોતે જાતે** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો–વેપાર,રહે.એ/૧૩, જયરણછોડ સોસાયટી, વૃંદાવન ટાઉનશીપ પાસે, હરીનગર વાસણા રોડ,વડોદરા ના.જેઓનો ઇન્કમ ટેક્ષ પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નં**- BTYPP 7362 L** છે.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''બીજીતરફવાળા'' અથવા ''**લખી આપનાર**'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

અને

બાનાખત **લખી આપનારઃ ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલોપર્સઃ–**

**KRISHIL DEVELOPERS** એ નામની ભાગાદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા તરીકે

**શ્રી નિલેષકુમાર જશુભાઇ પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહેવાસી–યુ/૨, ઓફિસર્સ કોલોની, સર્કિટ હાઉસની પાછળ, અલકાપુરી, વડોદરા ના ને પેઢી પાન.**AAPFK5936L**.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''ત્રીજીતરફવાળા'' અથવા ''**સંમતી આપનાર આપનાર**'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

અને

જત આ બાનાખતનો કરાર તમો આ લેખ લખી લેનારને લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે કે...

૧) જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની સ્વપાર્જીત મિલકત **ગુજરાત રાજ્ય** ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના **વીભાગ –૩ (અકોટા) ના મોજે–ભાયલી ,** તાલુકા, જીલ્લો, વડોદરાના **બ્લોક નં.૩૬૯, જુ.રેવન્યુ સર્વે નં–૪૨૦/૨, ટી.પી નંબર–૫, જેનો ફા.પ્લોટ નં–૧૧૮ નું કુલ ક્ષેત્રફળ–૧૩૩૬.00 ચો.મી.** વાળી જમીન આવેલ છે તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ " **KRISHIL AVENUE** " નામના યોજનાના મંજુર થયેલ એક ટાવર માં વીંગ–એ,બી,સી માં કુલ ૬0–ફ્લેટસ બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે એપાર્ટમેન્ટમાં આ લેખ લખી લેનારે ............. વીંગ ના ............ માળે આવેલ ફલેટ નં........... વેચાણથી લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.જે ફલેટને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહું મિલકત/સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તો વેચાણ વિષયક મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨) સદર યોજના એટલે કે " **KRISHIL AVENUE** "યોજનાની નોંધણી................................. ક્રમાંકથી............................. રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ કરેલ છે જે પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **પરીશીષ્ટ (બી)** થી જોડેલ છે અને જે મિલકત અન્વયે લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહું મિલકત વેચાણ કરવાનો હક્ક લખી આપનારને છે અને લખીલેનાર પાસેથી સદર મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત વસુલ કરવાનો તથા કરાર કરવાનો લખીઆપનારને હક્ક છે.

૩) સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજના જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેકટ **રીષી આર્કિટેકટ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે અને રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિય ૨૦૧૬ (હવે પછી સદરહુ અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખેલ છે.) અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ કરવા આવેલ છે અને સદરહું લેખ લખીલેનાર તે તમામ વિગતોથી સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

૪) સદરહું લેખ લખીઆપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છે અને તેને સંલગ્ન ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ, મિલકત હક્ક પત્રક (પ્રોપર્ટીકાર્ડ) અથવા ગામ નમુના કમાંક–૬,૭ અને ૧૨ ની અધિકૃત નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત લખાણો લખીઆપનારના માલિકીનો પ્રકાર દર્શાવતા મહેસુલી દફતર કે જે યોજના જમીન ઉપર સદરહું યોજના બાંધવાના હોય તેનું પણ નિરીક્ષણ લખીલેનારને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજોથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

૫) સદરહં પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાએ મંજુર કરેલ અભિન્યાસ નકશાની અધિકૃત નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્‌ઉપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્ધારા નકશાની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ બંધાનાર ફલેટ નો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહુ યોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે અને જ્યાં લખીલેનાર આ સાથે જોડેલા જોડાણ અને નિશાની (એ) આપેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની અધિકૃત નકલ મુજબની સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે .

૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્ધારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહુ મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો અંગે કેટલીક મંજુરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજુરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફીકેટ) અથવા સદરહુ મિલકતના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ)મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જ્યાં સદરહુ નકશાને સબંધિત સ્થાનીક સત્તા અને/અથવા સરકારે મંજુરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોક્કસ શરતો, બોલીઓ, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર દ્ધારા, યોજના જમીનનોં વિકાસ કરતા સમયે અને મકાનો બાંધતા સમયે પાડવાના છે અને માત્ર તેના યોગ્ય અનુસરણ અને પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહુ મિલકત ના સબંધમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા દ્ધારા આપવામાં આવશે અને જ્યાં લખીઆપનારએ પ્રસ્તાવિક નકશા મુજબ સદરહું મિલકત અન્વયેનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું લેખ લખીલેનારે સદરહુ યોજનાના ‘ **KRISHIL AVENUE** ’’ સ્થીતીના બંધાનાર

................ વીંગ ના ફ્લેટ નંબર .................. ના માળે ............ નંબરના સદરહું મિલકત ફાળવવા સદરહું લેખ લખીઆપનારને અરજી કરેલ છે અને જ્યાં સદરહુ મિલકત અન્વયેનો બાંધકામનો વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) .............. ચો.મી./ચો.ફુટ છે (કારપેટ વિસ્તાર એટલે સદરહું મકાનનો ચોખ્ખો ભોગવટા પાત્ર વિસ્તાર, જેમાંથી સેવાસ્થંભ નીચેનો બહારની દીવાલો દ્વારા બંધ કરાયેલ વિસ્તારઃ જેમાંથી ઝરુખો અથવા વરંડા વિસ્તારને બાદ કરીને અને સ્વતંત્ર ચાલ (ટેરેસ) વિસ્તાર, પણ સદરહું મિલકતની આંતરીક વિભાજન દીવાલોથી બંધ કરાયેલ વિસ્તાર સમાવીને) જે મિલકત અન્વયે સદરહું લેખના બન્ને પક્ષકારો એકબીજાને આપેલ સંમતિઓ, નિવેદનો અને વિશ્વાસ ઉપર આધાર રાખીને આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો, બોલીઓ અને બંધનોનું અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાનું વફાદારી પુર્વક બંધન સ્વીકારે છે, તે હવે પછી દર્શાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ હવે આ કરાર કરવા સંમત છે.

૭) સદરહું કરાર કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત **રુ. ........................** **(અંકે રુપિયા ........................પુરા)** નક્કી થયેલ છે સદરહું મિલકતના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી (બાનાની રકમ) અથવા અરજી શુલ્ક **રુ. ......................... (અંકે રુપિયા .....................પુરા)** ફકત ચુકવેલ છે, અને સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખી આપનાર ને બાકીની અવેજની રકમ હવે પછી દર્શાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

| | | |
|---|---|---|
| ૧ | બુકીંગ સમયે | ૨૫% |
| ૨ | ફર્સ્ટ ફલોર સ્લેબ લેવલ વખતે | ૧૦% |
| ૩ | સેકન્ડ ફલોર સ્લેબ લેવલ વખતે | ૧૦% |
| ૪ | થર્ડ ફલોર સ્લેબ લેવલ વખતે | ૧૦% |
| ૫ | ફોર્થ ફલોર સ્લેબ લેવલ વખતે | ૧૦% |
| ૬ | ફીફ્થ ફલોર સ્લેબ લેવલ વખતે | ૧૦% |
| ૭ | ચણતર વખતે | ૧૦% |
| ૮ | બહારના પ્લાસ્ટર સમયે | ૫% |
| ૯ | અંદરના પ્લાસ્ટર સમયે | ૫% |
| | ફ્લોરીંગ સમય | ૫% |
| કુલ | | ૧૦૦% |

૮) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત (સમાંશી મકાન/મુળખંડો કબજો સોંપતા સુધીના કરવેરા,જી.એસ.ટી, મુલ્ય વર્ધિત વેરા(વેટ), સેવા કર (સર્વિસટેક્ષ) અને ઉપકર અથવા તેના જેવા અન્ય કરો જે યોજનાના હવે બાંધકામ અથવા આગળ ધપાવવાના સંદર્ભમાં  પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર) પાસેથી લેવા પાત્ર અને પ્રોત્સાહકે (લખી આપનાર) ભરપાઈ કરેલ અથવા ભરવા પાત્ર) નો સમાવેશ થતો નથી, તે લખી લેનારે લખી આપનાર દ્વારા નકકી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૯) ઉપર જણાવેલ કુલ કીંમત વધારા મુકત છે, સિવાય કે આવો વધારો/ઉછાળો સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાના વિકાસ શુલ્ક (ડેવલપમેન્ટ)ને કારણે હોય અથવા અન્ય ઉછાળો સક્ષમ સત્તા, સ્થાનિક સત્તા/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવાના અથવા લાદવામાં આવેલ હોવાના કારણે હોય તો લખી આપનાર જવાબદારી સ્વીકારે છે અને સંમત થાય છે કે જ્યારે લખીલેનાર ઉપર વિકાસ શુલ્ક, ખર્ચ અથવા લેવી સક્ષમ સત્તા વિગેરે દ્વારા વધારો કરવામાં આવે તેના વધારાની માગંણી કરે ત્યારે લખીઆપનારાઓએ તેના સંદર્ભમાં પ્રસીધ્ધ થયેલ/આપવામાં આવેલ સદરહુ જાહેર નામું/હુકુમ/નિયમ/નિયમની નકલ લખીલેનારને મોકલવાના માંગણા પત્ર સાથે મોકલશ, જે તે પછીની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧૦) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ, સરખા હપ્તાની ચુકવવાની રકમની ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ ......... % પ્રતિ વર્ષના દરે સબંધિત હપ્તો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજુર કરી શકશે પરંતુ એક વખત ફાળવણીમાં લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજુર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહી.

૧૧) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ  બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ,ફાળવવામાં આવેલ આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા), તળ વિસ્તારની ચકાસણી  કરી આપશે. સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સુનીશ્ચત કરાયા બાદ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) માટે ચુકવવા પાત્ર કીંમતની પુનઃ આકારણી કરાશે. જો તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા)માં પરીભાષિત મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો હોય તો પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)એ ફાળવણીમાં મેળવનારને

વધારાની રકમ જ્યારે ફાળવણીમાં મેળવનારને આવી વધારાની રકમ ચુકવવી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ......... % ના વ્યાજ સાથે ૪૫ દીવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપેલ તળ વિસ્તાર(કારપેટ એરીયા)માં વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર વધારાની રકમ લખીલેનાર પાસેથી ચુકવણીની યોજનાના પછીના સંકેત પગલા મુજબ મેળવવા માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણ કરારના ઉપરોક્ત પેરામાં સંમત થયા મુજબ કરવાના રહેશે.

૧૨) સદરહુ લેખ લખીલેનાર લખી આપનારને તેઓ દ્વારા કોઈપણ મથાળા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનું તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણા,કોઇ હોય તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ યોગ્ય લાગે તે રીતે સમાયોજન/સમોચીત કરવા સત્તા આપશે અને લખી લેનારે બાંહેધરી આપવી પડશે કે તે/તેને કરેલ ચુકવણીની સમા યોજના માટે લખીઆપનાર વિરુધ્ધ કોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહી.

૧૩) સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી સંમત થાય છે કે સબંધિત સ્થાનીક સત્તા દ્વારા સદરહુ નકશા અથવા તે પછીનાને મંજુરી આપતા સમયે લાદેલ તમામ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો, જો કોઈ હોય તો, અનુસરસે, પુરા કરશે અને પાલન કરશે અને લખી લેનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે થયેલ સબંધિત સ્થાનીક સત્તા પાસેથી ભોગવટો અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફીકેટ) સબંધિત સદરહું મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત કરશે.

૧૪) સદરહુ લેખ લખીઆપનાર તેમજ લખીલેનાર માટે સમય મહત્વનો છે સદરહું લેખ લખીઆપનાર બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ યોજના પુર્ણ કરવા અને ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટી) અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટી) અથવા બન્ને, જેમ કિસ્સો હોય તેમ મળ્યા બાદ લખીલેનારને સોંપવા અને સામાન્ય વિસ્તાર ફાળવણીમાં મેળવનારને સંધને સોંપવા બંધાય છે અને તે જ રીતે લખીલેનાર લખીઆપનાર દ્વારા ઉપર જણાવેલ (ચુકવણી યોજના) માં દર્શાવ્યા મુજબ સમાંતરે બાંધકામ કરવાની શરતે કરાર નીચે હપ્તા અને તે/તેની એ બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૧૫) સદરહું લેખ લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે યોજના જમીન માટે માળ, જગ્યા, નિર્દેશીકા (floor Space Index) આજની તારીખે ........... ચો.મી. ફકત ઉપલબ્ધ છે અને લખી આપનારએ ............. માળ જગ્યા

નિર્દેશીકાનો વિશેષ દર ચુકવીને મળવાપાત્ર TDR અથવા વિકાસ નિયંત્રક નિયમન નીચે વિવિધ યોજનાઓ લાગુ કરીને માર્જીન મેળવીને અથવા મળવાપાત્ર પ્રોત્સાહન માર્જીનનો અથવા વિકાસ નિયંત્રક નિયમનમાં ભવિષ્યમાં ફેરફાર, જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડી શકે, તેના આધારે માર્જીન માં વધારો થવાની અપેક્ષાના આધારે, ઉપયોગ કરવા યોજના કરી છે. સદરહું લેખ લખી આપનારે તેના દ્વારા સદરહુ યોજનાની યોજના જમીનમાં ............ માળ જમીન નિર્દેશીકાનો ઉપયોગ કરવાનો જાહેરાત કરેલ છે અને લખીલેનાર સદરહુ મિલકત પ્રસ્તાવીક બાંધકામના આધાર ઉપર ખરીદવા સંમત છે અને સદર મિલકતનું લખી આપનાર દ્વારા પ્રસ્તાવિક માર્જીનનો ઉપયોગ કરી/કરવા અને તેવી આંતર સમજુતી ઉપર કે જાહેરાત કરેલ પ્રસ્તાવિક માર્જીન લખી આપનાર એકલાની રહેશે.

૧૬) જો સદરહું લેખ લખીઆપનાર નક્કી થયા મુજબના સમયમાં (સમય સારણી મુજબ) યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો લખીલેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, લખીઆપનાર સંમત થાય છે કે, જો લખીલેનાર યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા ન હોય તેને, લખીઆપનારને લખીલેનાર તરફથી ચુકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહીના માટે, જ્યા સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષીક **નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબ** વ્યાજ ચુકવશે અને લખી આપનારને, આ કરાર નીચેની શરતો મુજબ, લખી આપનાર દ્વારા લેણી થયેલ અને ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થઈ હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે,જ્યારથી તેવી રકમ લખીલેનારાઓ દ્વારા લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષીક **નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબ** વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૭) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોકત પેરા ની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના હક્કને બાધ આવ્યા સીવાય, આ કરાર ના લખીલેનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર અને લખી આપનાર દ્વારા લેણા થયેલ રકમ (તેના/તેનીના સબંધીત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા ઉઘરાવાના થતા વેરામાં તેના ભાગે પડતી રકમ અને બીજા બાહ્ય સહીત) લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખીલેનાર દ્વારા ૩ વખત હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્ કરી શકશે (એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે

કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્ કરવાના ઈરાદાની અને ચોક્કસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખીત સુચનાપત્ર, ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ દ્વારા અને અરજીવખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પડેલા અરજીમાં દર્શાવેલ સરનામે, ૧૫ દીવસના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુર અથવા કસુરોને પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર) દ્વારા આપેલ સુચનાપત્ર માં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા સુચનાપત્ર ની સમય મર્યાદા પુરી થયે, પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)ને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હક્ક રહેશે. વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપર મુજબ આ કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવે ત્યારે પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)એ ફાળવણીમાં મેળવનારને, ફાળવણીમાં મેળવનારે પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)ને સદરહું મકાનના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચુકવેલ હપ્તા કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દીવસમાં, (કોઈ પરીસમાપ્ત નુકશાન અથવા બીજી રકમ જે પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર) ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેના સમાયોજન અને વસુલાતને આધીન પરત ચુકવી આપશે. )

૧૮) આ સાથે જોડેલા જોડાણ(સી) માં નક્કી કર્યા મુજબ ભૂતળ (Floor) અને સ્વચ્છતાલક્ષી જોડાણો ને લગતાં જોડાણો અને જડતર અને સુવિધાઓ જેમ કે, વ્યાપાર છાપ અથવા કિંમતની સીમા સાથે એક કે વધુ લીફ્ટ પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર) તેના મત મુજબના સદરહુ મકાન અને સમાંશી મકાનમાં પુરા પાડશે.

૧૯) સદરહું લેખ લખી આપનાર લખી લેનાર ને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો તા............. માહે................ વર્ષ ૨૦૧૭ ના રોજ કબજો આપશે જો લખી આપના ઉપર કહેલ તારીખ સુધીમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો લખીલેનારને પોતાના અને તેના પ્રતિનિધિના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે આપવામાં નિષ્ફળ જાય કે બેદરકારી દાખવે તો, લખીલેનાર દ્વારા માંગણી કર્યેથી, લખીઆપનારે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી વ્યાજ સાથે પરત ચુકવણી કરે ત્યાં સુધી, ઉપરોક્ત વ્યાજ દરે, વ્યાજ સહિત રકમ પરત ચુકવવા લખી આપનાર જવાબદર બનશે પરંતુ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની કબજોની સુપ્રત કરવાની ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં વધારો મેળવવા હક્કદાર રહેશે, જો, જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ હોય તે મકાનની પુર્ણતા,

(એ) યુદ્ધ, નાગરીક બળવો અથવા દૈવીકૃત્યઃ

(બી) સરકાર અને/અથવા અન્ય નાગરીક અથવા સતા/ન્યાયાલયના કોઈ સૂચનપાત્ર, હુકમ નિયમ, જાહેરનામા, ના કારણે થયેલ હોય.

૨૦) ***કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ–***

૧. સક્ષમ સત્તા પાસેથી ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને લખી લેનાર કરાર મુજબની રકમ ચુકવ્યેથી, આ કરારની શરતોને આધીન (સમાંશી મકાન)નો, સુચનપાત્ર આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં કબજો લેવા, લખી આપનાર લખી લેનારને લેખીત સુચનાપત્ર આપશે અને લખી આપનાર લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરશે. સદરહું લેખ લખી આપનાર દ્વારા કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતા, દસ્તાવેજોના પાલનમાં કસુર કરવામાં આવે તો ફાળવણીમાં મેળવનારને નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવા લખી આપનાર સંમત થાય છે અને જવાબદારી સ્વીકારે છે. સદરહું લેખ લખીલેનાર, લખી આપનાર અથવા ફાળવણીમાં મેળવનારના સંઘ, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચા ચુકવવા સંમત થાય છે. યોજનાના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેખિતમાં લખીલેનાર ને લખી આપનાર તેના તરફથી કબજો સોંપવા પ્રસ્તાવ કરશે.

૨. લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ સમાંશી મકાન ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના આપતો સુચનપાત્ર (નોટીસ) લખીલેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૩. લખીલેનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતાઃ

જો લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સોપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષમાં, પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાં ઢાંચામાં ત્રુટી અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાના પ્રબંધમાં કોઈ ત્રુટી લખી આપનાર ના ધ્યાન ઉપર લાવે, પછી, જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે લખી આપનાર પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવી પડશે અને જો તેવી ત્રુટી દુર કરવી શકય ન હોય તેવા કિસ્સામાં, લખીલેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ત્રુટી બદલ અધિનિયમના પ્રબંધો મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર થશે. (એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, કોઇ ઢાંચાની ત્રુટી, કારીગીરી, ગુણવતા સેવાના પ્રબંધમાં લખી આપનાર જવાબદાર બનશે નહી જો તે લખી આપનારને આભારી ન હોય અથવા લખી આપનારના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે હોય)

૨૧) સદરહું લેખ લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ રહેઠાણ /કાર્યાલય/પ્રદર્શન ખંડ. જે ગેરેજ અથવા વાહન રાખવાની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે ઉભા રાખવા કરશે.

૨૨) સદરહું લેખ લખી આપનાર નકકી કરે તે નામે, લખીલેનાર તથા સદર આયોજન કરેલ યોજનાના અન્ય સભ્યો, સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીની રચવા અને નોંધણી કરાવવામાં જોડાશે અને આ હેતુ માટે નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી અને પ્રસ્તાવીક સંઘના પેટા કાયદા સહીત સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે અન્ય સભ્ય બનવા માટે જરુરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, ઉપર વખતો વખત સહી કરશે અને અમલમાં લાવશે અને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરી અને પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)ને ફાળવણીમાં મેળવનારનું સામાન્ય સંગઠન નોંધાવવા સકિતમાન બનાવવા પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)ને પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)એ ફાળવણીમાં મેળવનારને સદરહુ મોકલ્યાના ૭ દિવસમાં પરત કરશે. ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા પેટા કાયદા અથવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોશીએશન અને/અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એશોસીએશનમાં સહકારી મંડળીના નોંધણીદાર અથવા કંપનીના નોંધણીદાર, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા દ્વારા જરુરી ફેરફાર અથવા સંશોધન, જો કોઈ હોય તો તે, સામે કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહી.

૨૩)સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિતમાં સુચનપત્ર(નોટીસ) આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં, લખીલેનારે ભાગે પડતાં (એટલે કે મિલકત અન્વયેના બાંધકામ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) યોજના જમીન અને બીલ્ડીંગના બાહ્ય ખર્ચ, જેમકે, વધુ સારુ બનાવવાના શુલ્ક અથવા સબંધિત સ્થાનિક સતા અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવાતા તેવા બીજા શુલ્ક, પાણી વેરો, વીમો, સામાન્ય વિજળી, સમારકામ અને કારકુન બીલ ઉઘરાવનાર, ચોકીદારના પગાર અને યોજના જમીન અને બીલ્ડીંગ વહીવટ અને સંભાળ માટે જરુરી અને આકસ્મિક તમામ ખર્ચા, ચુકવવા જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, લખીલેનારે લખીઆપનારને નક્કી કરવામાં આવે તે વરાડે પડતા બાહ્ય ખર્ચા ચુકવવાના રહેશે. સદરહું લેખ લખીલેનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બાહ્યખર્ચાનો વરાડે પડતો ભાગ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી માસિક (સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) બાહ્યખર્ચાના સંદર્ભમાં લખી આપનાર ને ચુકવશે. સદરહું લેખ લખી આપનારને ચુકવેલી આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી અગાઉ જણાવ્યા મુજબના સંઘ અથવા સંગઠન

અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીને તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખીઆપનાર પાસે રહેશે.

૨૪)સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા ચુકવવાની સંમતી આપેલ રકમ ઉપરાંત લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા લખી આપનારને વરાડે પડતો ભાગ બાહ્યખર્ચામાં લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે, અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં થતો નથી તે, ચુકવવાનો રહેશે.

૨૫) સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહુ લેખ લખી આપનારને(સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) સંઘ અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ બનાવને લગતા અને તેના નિયમો, નિયમનો અને પેટા કાયદા બનાવવા અને પેટાના ખત અથવા લખાણ તૈયાર કરવાની કિંમત, સદરહું લેખ લખી આપનારના કાયદાના એર્ટની/વકિલની વ્યાવસાયિક કિંમત સહીત, તમામ કાનુની કિંમત, શુલ્ક અને ખર્ચાને પહોંચી વળવા ચુકવશે.

૨૬) સદરહુ યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું ખત અથવા પેટાની અથવા પટાની નોંધણી વખતે લખીલેનાર લખી આપનારને શુલ્કછાપ શુલ્ક અને નોંધણી ખર્ચ, સદરહુ સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીએ આવા ખત અથવા પટા અથવા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ અથવા સદરહુ યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવાપાત્ર શુલ્કછાપ શુલ્ક અને નોંધણી માટે ચુકવવાપાત્ર ખર્ચની ફાળવણીમાં મેળવનારના હિસ્સે આવતી આવતી વરાડે પડતી રકમ ચુકવશે.

૨૭)***સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ::-*** સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી નીચે મુજબ રજૂઆતો ને ખાત્રીઓ ફાળવણીમાં મેળવનારને આપે છે.

૧. આ કરાર સાથે જોડેલા માલિકી *દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજો*માં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર પાસે યોજના જમીનના સંદર્ભમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હકક છે, અને તેની પાસે યોજના જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હક્ક છે એ યોજના જમીનનો યોજનાને અમલમાં લાવવા માટે ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસર કબજો છે.

૨. યોજનાના વિકાસ માટે લખી આપનાર પાસે કાયદેસર હક્ક અને સક્ષમ સતા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરુરી મંજૂરીઓ છે અને વખતો વખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરુરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

૩. માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજો તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજના જમીન અથવા યોજના ઉપર કોઇ બોજો નથી.

૪. માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજના જમીન અથવા યોજના સંબધંમાં કોઇ તકરાર કોઇ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.

પ. યોજના જમીન અને યોજના અને સદરહું મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા દ્ધારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ,અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રકિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. વધુમાં, યોજના જમીન,યોજના અને સદરહુ મિલકતના સંબંધમા સક્ષમ સતા પાસેથી તમામ મંજુરીઓ,અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રકિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોત્સાહકે,બધા સમયે, યોજના, યોજના, જમીન, મકાન/પાંખ અને સામન્ય વિસ્તાર ને લગતાં લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૬. સદરહું લેખ લખીઆપનારને આ કરાર કરવાનો હક્ક છે. અને તેણે કોઇ એવું કાર્ય કરેલ નથી કે કરવાથી દુર રહેલ નથી જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનાર ને આનાથી ઉભા કરેલાં હક્ક, માલિકી હક્ક અને હિતને વિરુઘ્ધ અસર થાય.

૭. સદરહું લેખ લખીઆપનાર, યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજના જમીનના સંબંધમાં કોઇ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઇ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઇ વ્યકિત સાથે કરેલ નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનારને આ કરાર ના હક્કમાં અસર કરે.

૮. સદરહું લેખ લખીઆપનાર નિશ્ચિત કરે છે કે લખીઆપનાર ને સદર હુ મિલકત અન્વયે લખીલેનારને આ કરાર મુજબની રીતે વેચવા સામે કોઇ રીતે અટકાવવામાં આવેલ નથી.

૯. સદરહું લેખ લખીલેનારના સંઘને માળખાનું હસ્તાંતરણ ખત કરી આપતાં સમય, સદરહું લેખ લખીઆપનાર માળખાનાં સામન્ય વિસ્તારનો કાયદેસર,ખાલી,શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો લખીલેનારના સંઘ ને સુપ્રત કરશે.

૧૦. સદરહું લેખ લખીઆપનાર યોજના સંબધી સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાપાત્ર બીનતકરારી સરકારી લેણાં,દરો ખર્ચા અને વેરા અને બીજા નાણાં,લેવીઓ અને લાદણ,અધિશુલ્ક,નુકશાન, અને/અથવા દંડ અને બીજા બાહ્યખર્ચા,જે કંઇ હોય તે,વિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૧. યોજના જમીન અને /અથવા યોજના સંબધમાં માલિકી હક્ક અહેવાલમા જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઇ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઇ મંડળ,સત્તા અથવા ધારાક્રિય કાયદા, સરકારી વટહુકમ,હુકમ,જાહેરનામુ (સદરહુ સંપતિ માટે

સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખીઆપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.

૨૮) સદરહું લેખ લખીલેનાર જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઈરાદે, આથી સદરહું લેખ લખીઆપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે..

૧. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી અને રહેઠાણો યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે અને સદરહું મિલકત આવેલ છે તે મિલકતમાં નિયમો,નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદા થી વિરુધ્ધ કંઇ કરશે નહી કે થવા દેશે નહી અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતમાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે તેના કોઇ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી, જરુરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા વધારો, કરશે નહી.

૨. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં કોઇ જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયંકર પ્રકારનો સામાન રાખશે નહી અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બાંધકામ અથવા માળખા ને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા વિરોધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહી અનેપરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં પ્રવેશદ્વાર સહિત દાદર, સામન્ય ચાલ અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતના અન્ય માળખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવા સભાંવના હોયતેવા વજનદાર સર–સમાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારની બેદરકારી અથવા ભુલના કારણે જે મકાનમાં સદરહું મકાન આવેલ છે. તે મિલકત ને અથવા સદરહું મકાનને નુકશાન થવાના કિસ્સામાં, લખીલેનાર ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં તમામ આંતરિક સમારકામ પોતાના ખર્ચ કરશે અને સદરહું મકાન ને યથાવત સ્થિતિ, પરિસ્થિતિ અને સંજોગોમાં રાખશે જેવું લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને કબજો સાંપવા સમયે હોય અને સદરહું મકાન જે મકાનમાં આવેલ હોય તેમાં કે સદરહું મકાનમા સ્થાનિક સત્તા અથવા અન્ય જાહેર સત્તાના નિયમો,નિયત્રણો અને પેટા કાયદાતી વિરુધ્ધ કોઇ કુત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર ઉપરોકત જોગવાઇઓના ભંગ કરતુ કુત્ય કરશે તો સદરહું લેખ લખીલેનાર જવાબદાર અને બંધનદાર (Liable) રહેશે.

૪. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડી  પાડશે નહી કે તોડી પાડવા દેશે નહી કે સદરહું મકાન કે તેના કોઇ ભાગમાં માં કોઇ પણ સમયે વધારો કે ફેરફાર કોઇપણ સ્વરુપમાં કરેશે કે કરાવશે નહી કે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ના બાહય દેખાવ અને રંગરુપમાં કોઇ ફેરફાર કરશે નહી અને સદરહું મકાનના કોઇ છીદ્ર અથવા અન્ય રીતે કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ અથવા આરસીસી, પડદી અથવા અન્ય માળખાના ભાગને પ્રોત્સાહક અને/અથવા સંઘ અથવા મર્યાદિત કંપનીની પુર્વ પરવાનગી વગર નુકશાન કરેશે કે કરાવશે નહી.

૫. યોજના જમીન અને સદરહું મકાન આવેલ છે કે તેના ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઇ શકે  અથવા જેનાથી વીમાની પ્રિમયમમાં વધુ ચુકવવું પડે તેવુ કુત્ય કરશે રે કરવા  દેશે નહી.

૬. સદરહુ સમાંશી મકાનના મેદાનમાં અથવા યોજના જમીનના કોઇ ભાંગમાં અને જે મકાનમાં સદરહું મકાન આવેલ હોય તેમાં સદરહુ સમાંશી મકાનમાથી મેલું, કચરો, ચિથરાં, ભંગાર અથવા અન્ય નકામો સામાન ફેકશે નહી.

૭. સદરહું મકાન જેમાં આવેલ હોય તે મકાનમા પાણી વીજળઅથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા  સરકાર તરફ થી આપવા સંબધમાં, અનામત રકમની માંગણી કરવામાં આવે તેમાં વરાડે પડતી રકમનીં માંગણી લખીઆપનાર દ્ધારા માંગવામાં આવે તેના પંદર દિવસમાં લખીઆપનારને ચુકવવાના રહેશે.

૮. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઇ હેતુ માટે સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્ધારા સદરહું મકાનનો ઉપયોગ કરવાના કારણે સ્શાનિક વેરા, પાણી વેરો, વીમો અને બીજા લેવીઓ,જો કોઇ હોયતો, નાંખે તે ભોગવશે અને ચુકવશે.

૯. સદરહું લેખ લખીલેનાર જયાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવાપાત્ર લેણાં પુરેપુરાં લખીઆપનાર ને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત લખીલેનાર ભાડે,પેટા–ભાડે,તબદિલ, સોંપણી કરી શકશે નહી.

૧૦. સદરહું લેખ લખીલેનાર તમામ નિયમો અને નિયત્રણો જે સંઘ,મર્યાદિત કંપની અઠવા ઉચ્ચતમ સંગઠણ અથવા  મહાસંઘ દ્ધારા તેના પ્રારંભથી સદરહુ મકાન અને તેમાનાં સદરહું મકાનના રક્ષણ અને સંભાળ માટે અપનાવવામાં આવે તેમા વખતો વખત ઉમેરો,વધારો અથવા સુધારો કરવામાં આવે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સંસ્થાનના મકાનના દેખભાળ અને કામગીરી માટે તત્સમયના નિયમો, નિયત્રણો અને પેટા કાયદાનુ પાલન કરશે

અને અમલ કરશે ફાળવણીમાં મેળવનાર મકાનમાં આવેલાં સમાંશી મકાનના કબજા અને ઉપયોગને લગતા તમામ અનુબંધનો અને શરતો સંઘ/મર્યાદિત કંપની/ઉચ્ચતમ સંગઠન/મહાસંઘ દ્વારા લાદવામાં આવે તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને આ કરારની શરતો મુજબ વેરા, ખર્ચા અથવા  અન્ય બાહ્ય ખર્ચા નિયમીત અને સમયબદ્ધ ચુકવશે અને ફાળો આપશે.

૧૧. સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખીઆપનાર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનિધિઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કાઇ પણ વ્યાજબી સમયે, મકાન કે તેના કોઇ ભાગમાં, અવસ્થા અને સ્થિતિ જોવાં પ્રવેશવા દેશે.

૧૨. સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખીઆપનાર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનિધિઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કોઇ પણ વ્યાજબી સમયે યોજના જમીન કે તેના કોઇ ભાગમા, અવસ્થા અને સ્થિતિ જોવાં પ્રવેશવા દેશે.

૧૩. સદરહું લેખ લખીઆપનાર સદરહું લેખ લખીલેનાર પાસેથી મળેલ અગ્રિમ જમારાશી, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપની અથવા બાહ્ય ખર્ચા, કાનુની ખર્ચ માટે મળેલ રકમ માટે અલગ ખાતું નિભાવશે અને આવી રકમ માત્ર જે હેતુ માટે પ્રાપ્ત થઇ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

૧૪. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઇપણથી સદરહુ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહુ જમીન અથવા તેના કોઇ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે કે રહેશે તેવુ અનુમાન કરવાનુ નથી. સદરહું લેખ લખીલેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમા તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઇ હક્ક રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, ઓશરી, દાદર, ચાલ, મનોરંજન સ્થળ જયાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રોત્સાહકની સંપતિ રહેશે.

૨૯) ***<u>પ્રોત્સાહક ભાડાપટ્ટે આપવું નહી કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહી ::–</u>*** આ કરાર કર્યા બાદ સદરહું લેખ લખીઆપનારે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઇ ભાડા પટા કરવો નહી કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહી અને જો કોઇ ભાડા પટો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા તત્તસમયે અમલી કોઇ કાયદામાં કંઇપણ જોગવાઇ હોય, આવો ભાડાપટો અથવા બોજો ફાળવમીમાં મેળવનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી, જેણે સદરહુ (સદરહું મકાન/ભૂખંડ) મેળવવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

૩૦)***બંધન કારક અસર::–***આ કરાર લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને મોકલવાથી પ્રોત્સાહક અથવા ફાળવણીમાં મેળવનાર ને કોઇ બંધનકાર અસર કરશે નહી જયા સુધી એક ફાળવણીમાં મેળવનાર કરાર સાથેના તમામ પરિશિષ્ટ સહિત સહી કરીને ચુકવણી યોજનામાં અનુબંધિત કર્યા મુજબ ફાળવણીમાં મેળવનારને મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં તમામ લેણી રકમ ચુકવણી સાથે પરત કરે નહી અને બીજુ–પ્રોત્સાહક દ્વારા જણાવ્યેથી નોધણી માટે સંબંધિત પેટા નોંધણીદાર સમક્ષ રજુ ન થાય. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર આ કરાર તેને મળ્યાથી તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમલ કરવામાં અને પ્રોત્સાહક જણાવે ત્યારે તેની નોંધણી માટે પેટા નોંધણી દાર સમક્ષ હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પછી પ્રોત્સાહક ફાળવણીમાં મેળવનારને કસુર સુધારવા સુચનાપાત્ર (નોટીસ) પાઠવશે, જો તે ફાળવણીમાં મેળવનારને મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં સુધારો ન કરે તો ફાળવણીમાં મેળવનારની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારને તેના સંબંધમાં જમા કરાવેલ નોંધણીની રકમ સહિત તમામ રકમ કોઇપણ વ્યાજ કે વળતર જે કંઇ હોય તે સિવાય ફાળવણીમાં મેળવનાર ને પરત કરશે.

૩૧)**સમગ્ર કરાર::**–આ કરાર, પરિશિષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે આ વિષય વસ્તુના સંબધમાં સમગ્ર કરાર બને છે અને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ સમાંશી મકાન/ભુખંડ/મકાન, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, સંબધી આંતરિક સમજુતી, કોઇ અન્ય કરાર, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહાર, લેખિત કે મૈખિક વ્યવસ્થા, જો કોઇ હોય તો તે કોઇ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

૩૨)**સુધારો હક્ક::**– આ કરારમાં માત્ર પક્ષકારોની સંમતિ થી સુધારી શકાશે.

૩૩)આ કરાર ની જોગવાઇઓ સદરહું લેખ લખીલેનાર તથા લખીલેનાર દ્વારા અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે તઓને પણ લાગુ પડશે.

૩૪)આ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી છે અને સંમતિ છે કે યોજના સંબધમાં આમાં જણાવેલી તમામ જોગવાઇઓ અને આનાથી ઉભાં થતાં દાયિત્વ, તબદિલી ના કિસ્સામા(સદરહું મકાન ભૂખંડ) ના પછીથી ફાળવણીમાં મેળવનાર ને સમાનરીતે લાગુ પડેશે અને અમલપાત્ર રહેશે, કારણકે સદરહુ દાયિત્વ (સદરહું મકાન/ભૂખંડ) સાથે તમામ બાબતે અને હેતુમાં જાય છે.

૩૫)**ભિન્નતાપાત્રતા::**– આ કરારનો કોઇ જોગવાઇ કાયદા અથવા તેના નીચે બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીનઅમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કરાર ની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુથી વિપિરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદા નને અનુસરવા માટે જરુરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તે રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

૩૬)**કરારમાં જયા વરાડે પડતો હિસ્સો આવે છે તેની ગણત્રીની પધ્ધતિઃઃ–**આ કરારમાં જયાં ફાળવણીમાં મેળવનારે યોજનામાં અન્ય ફાળવણીમાં મેળવનાર સાથે ચુકવણી કરવાનો અનુબંધ છે. ત્યાં યોજનાના તમામ (સદરહું મકાન/ ભૂખડ) ના કુલ તળ વિસ્તારના સમાન (સદરહું મકાન/ભૂખંડ) ના તળ વિસ્તાર રહેશે.

૩૭)**વિશેષ ખાત્રીઓઃઃ–**બંને પક્ષકાર સમંત થાય છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઇ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરુરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભાં કરેલા અથવા તબદિલ કરેલા હક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે,પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૩૮)**અમલનું સ્થળઃઃ–**આ કરાર,પ્રોત્સાહકના સહી કરવા અધિકૃત મારફત પ્રોત્સાહકે પ્રોત્સાહકના કાર્યલયમાં અથવા અન્ય કોઇ જગ્યાએ, જે પ્રોત્સાહક અને ફાળવણીમાં મેળવનાર વચ્ચે સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવે, ફાળવણીમાં મેળવનાર અને પ્રોત્સાહક દ્વારા કરાર વિધિવત કરવામાં આવે તે પછી અથવા સાથોસાથ પેટા નોંધણીદારના કાર્યલયમાં નોંધણી કરવવામાં આવે, ત્યારે પુરો થશે. તેથી આ કરાર વડોદરા મુકામે થયેલા ગણાશે.

૩૯)ફાળવણીમાં મેળવનાર અને/ અથવા પ્રોત્સાહકે આ કરાર તેમજ હસ્તાંતર ખત/ભાડાપટા લખાણ નોંધણી ધારા નીચે યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં નક્કી કરેસ સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રોત્સાહક તેવી કચેરી માં હજર રહેશે અને તે કર્યાંનુ કબુલ કરશે.

૪૦)આ કરાર માં જણાવેલ તમામ સુચનાપત્રો બજાવણી ફાળવણીમાં મેળવનાર અને પ્રોત્સાહકને યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવેલ હોવાનું મનાશે જો ફાળવણીમાં મેળવનાર અથવા પ્રોત્સાહકને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલ થી અને જાહેર કરાયેલ વિજાણુ ટપાલ સરનામું/ટપાલ મોકલ્યાના પ્રમાણપત્રથી તેમના નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે–

***૪૧)નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે–***

૧. ––––––: લખીલેનાર નું નામ

૨. ––––––:(લખીલેનારનું સરનામું)જાહેર કરેલ ઈમેલ–આઇ.ડી. સરનામું.

૩. ––––––:પ્રોત્સાહકનું નામઃ

૪. ––––––: (લખીઆપનારનુ સરનામું) જાહેર કરેલ ઈમેલ–આઇ.ડી. સરનામુ.

૫. આ કરારકર્યા બાદ ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર તે એકબીજાને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલદ્વારા જણાવવાની લખીલેનાર અને લખીઆપનારની ફરજ

રહેશે, તેમાં કસુર કર્યેથી તમામ સંદેશા અને પત્રો ઉપરોકત સરનામે ટપાલ કર્યેથી તે લખીઆપનાર અથવા લખીલેનારને મળી ગયાનું માનવામાં આવશે.

૪૨)***સંયુકત ફાળવણીમાં મેળવનાર::–***સંયુકત ફાળવણીમાં મેળવનારના કિસ્સામાં જેનુ નામ પહેલું અને તે/તેણીનું જે સરનામુ આપેલ હોય તે સરનામે સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા તમામ સંદેશા મોકલવામાં આવશે, જેતમામ ઉદ્ધેશ અને હેતુ યોગ્ય રીતે તમામ લખીલેનારને બજાવવામાં આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૪૩)***સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ ::–***કરારના છાપ–શુલ્ક, સ્ટેમ્પડયુટી અને નોંધણી ખર્ચ સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૪૪)***તકરારનું નિરાકરણ::–***પક્ષકાર વચ્ચે ની કોઈ તકરાર સમભાવથી નિકાલ કરવામાં આવશે. સમભાવથી તકરારનું નિરાકરણમાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ તે નીચેના નિયમો, નિયંત્રણો મુજબ–સત્તા સાદર કરવામાં આવશે.

૪૫)***લાગુ પડતાં અધિનિયમ::–***આ કરારમાંથી ઉભાં થતાં હક્ક અને અનુબંધનો ભારતના તત્સમયે અમલમાં હોય તે કાયદા મુજબ ગણાવામાં અમે અમલપાત્ર ગણાશે અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબધમાં હકુમત રહેશે ઉપરોકત પક્ષકારોએ સાક્ષીઓની હાજરીમાં વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે,સહી કર્યાના સાક્ષીની હાજરીમાં  તેમના સંબંધિત હાથે અને સહી કરી આપ્યું.

**–: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :–**

**ગુજરાત રાજ્ય** ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ– ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના **વીભાગ –૩ (અકોટા) ના મોજે–ભાયલી**, તાલુકા, જીલ્લો, વડોદરાના **બ્લોક નં.૩૬૯, જુ.રેવન્યુ સર્વે નં–૪૨૦/૨, ટી.પી નંબર–૫, જેનો ફા.પ્લોટ નં–૧૧૮ નું કુલ ક્ષેત્રફળ–૧૩૩૬.૦૦ ચો.મી**. વાળી જમીન આવેલ છે તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **" KRISHIL AVENUE "** નામની યોજનામાં મંજુર થયેલ એક ટાવર માં વીંગ–એ,બી,સી માં કુલ ૬૦–ફ્લેટસ બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે આ લેખ લખીલેનારે .............. વીંગ ના ............. માળે આવેલ ફ્લેટ નં............ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયાનું કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે **................ ચો.મી**. વાળો સદર મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

**સદર ફ્લેટની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.**

પૂર્વ માં :–

પશ્ચિમ માં :–

ઉત્તર માં :–

દક્ષિણ માં :–

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો /પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વડોદરા મુકામે વાંચી–વંચાવી,સમજી,વિચારી, દિલના સાવધ પણામાં, અક્કલ હોશિયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ, ધાક–ધમકીમાંથી આવ્યા સિવાય, ગેરરજુઆત સિવાય બીનકેફ હાલતમા, સભાન અવસ્થામાં બાનાની રકમ સ્વીકારી સાક્ષીઓ રુબરુ આપેલો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે..................................મતુ અત્રે..................................શાખ

**લખી આપનાર બીજીતરફવાળા જમીન માલિકઃ–**

**૧) કીરીટકુમાર ચંદુલાલ પટેલ**
**૨) મીનાક્ષીબેન કીરીટકુમાર પટેલ**
**૩) રૂષિલકુમાર કીરીટભાઈ પટેલ**
**વતી તથા તર્ફે કુલમુખત્યાર ચાને પાવર ઓફ એર્ટની**
**નં–૩ શ્રી રૂષિલકુમાર કે. પટેલ પોતે જાતે.**

_______________________

**(રૂષિલકુમાર કે. પટેલ)**

**સંમતી આપનાર ત્રીજીતરફવાળા ડેવલોપર્સ ઃ–**

**KRISHIL DEVELOPERS એ નામની ભાગાદારી**
**પેઢીના વહીવટ કર્તા તરીકે**

________________________

**( શ્રી નિલેષકુમાર જશુભાઈ પટેલ)**

**સાક્ષી**

===================

===================