

195277
REPA & FINAL

બાનાખત કરાર

NARAYAN SQUARE નામની યોજનામાં આવેલ (યુનિટ) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર નો વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખત કરાર

આજરોજ તારીખ /૧૦/૨૦૧૮ ને વાર ના રોજ સદર બાનાખત લખીલેનાર/ એકતરફવાળા (એલોટી)

૧) ઉ.વ.આ., ધંધો-

PAN No.

૨) ઉ.વ.આ., ધંધો-

PAN No.

બંન્ને રહે.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “લખીલેનાર” અથવા “એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખીલેનાર/ એકતરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ બાનાખત લખીઆપનાર/ બીજીતરફવાળા/ જમીન માલિકો:-

નારાયણ ડેવલોપર્સ (પાનનં. AAPFN 3782 R) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ..

૧) ચિરાગભાઈ કનુભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો-વેપાર
રહે. ડી-૧, નંદાલય સોસાયટી, સમા-સાવલીરોડ, વેમાલી, વડોદરા.

PAN No.

૨) સાગર રમેશભાઈ કોટેચા ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો-વેપાર
રહે. ૩૬, ગાંધીનગર સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા

PAN No.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “લખીઆપનાર” અથવા “અમો બીજીતરફવાળા/ જમીન માલિક” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખીઆપનાર/ બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો લખીઆપનાર- જમીન માલિકો બીજીતરફવાળા ભેગા મળીને સર્વ સંમતીથી તમો લખીલેનાર- એકતરફવાળાને અમારી રાજી ખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :

જમીનના ટાઈટલ હકીકત :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા) ના મોજે- ગોરવાના રે.સ.નં. ૬૩૮૯ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૫/એ ફા.પ્લોટનં. ૪૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૫૧૨ ચો.મી. પૈકી ૮૦૦૦ ચો.ફુટ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો લખીઆપનારાઓએ તેના અગાઉના માલિક મૈયત જેઠાભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલના કાયદેસરના વારસદાર જયાબેન તે જેઠાભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલની દિકરી ના વતી અને તર્ફે કુ.મુ. વિનય ચંદ્રકાન્ત પટેલ તથા સુરેખાબેન તે જેઠાભાઈ

ઝવેરભાઈ પટેલની દિકરી વિગેરે ના કુ.મુ. જયેન્દ્રભાઈ મણીભાઈ વ્યાસ નાઓ પાસેથી તા.૧૯. જુન.૨૦૧૮ ના રોજ દસ્તાવેજ અનુ.નોંધ નંબર ૬૫૬૬ થી નોંધાવી સંપૂર્ણ અવેજ ચુકવીને ખરીદ કરેલ છે ત્યારથી અમો લખીઆપનાર નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કાયદેસરના માલીક, કબજે, ભોગવટેદાર થયેલા છીએ.

સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખીઆપનારાઓની સહ માલીકી અને કબજા, ભોગવટાની છે અને અમારા સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈ પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણા ધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ. કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈ પણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપીનથી. વધુમાં સદરહું મિલકતના સગીરના લાગ, ભાગ યા કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હકક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર, માર્કેટબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસતાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીનો વાપર , ઉપયોગ કરવાનો હુકમ મે.જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી નાઓએ હુકમ ક્રમાંક નં. એન.એ/ એસ.આર/૧૮૭/૮૦-૮૧ નં. લેન્ડ/ડી/વશી/૭૨૩૬-૭૨૪૨/૮૧, તા.૨૩.૧૦.૧૯૮૧ ના રોજ બીનખેતીની મંજૂરી આપેલ છે. તથા સદર જમીનમા બાંધકામ કરવા અંગે જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન નાઓ પાસેથી રજાચીટ્ટી નંબર વોર્ડ-૧૦/૨૬૧/૨૦૧૭-૨૦૧૮, તા.૩.૩.૨૦૧૮ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવી સદર જમીનમા **NARAYAN SQUARE** નામની યોજનાનું આયોજન કરી સદર જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડફ્લોર, ફર્સ્ટફ્લોર, સેકન્ડફ્લોર, થર્ડફ્લોર, ફોર્થફ્લોર તથા ફીફ્થ ફ્લોરનું બાંધકામ કરેલ છે જેમા દુકાન તથા ફ્લેટોનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નંબર વાળી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખીલેનારને આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કર્યું છે તેની વેચાણ કિંમત રૂા..... (અંકે રુપીયા પુરા) અમો પહેલાપક્ષવાળા/ બીજીતરફવાળા સહમતીથી નકકી કરવામાં આવી છે અને સદર વેચાણ અવેજ માંથી બાના પેટે રૂા..... (અંકે રુપીયા પુરા) અમો બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીકોને નીચે મુજબની વિગતે આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ માસ-૬ માં ચુકતે કરી આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને દસ્તાવેજ વખતે સદર મિલકત દુકાન/યુનીટ/ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ રૂપે આપવાનો રહેશે.

નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત અમો લખીઆપનારાઓએ તમો લખીલેનારને કુલ રૂા..... અંકે રુપીયા..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ રૂા.૫૦,૦૦૦/- જી.એસ.ટી.ચાર્જ, દસ્તાવેજખર્ચ તથા જી.ઈ.બી.માં નામ ચઢાવવા અંગેનો ખર્ચ સરકારના ધારા- ધોરણો અનુસાર તમો લખીલેનારે અલગથી ચુકવવાનો છે .

કુલ અવેજની વિગત :-

અવેજ	વિગત
	કુલ અવેજ પૈકી ૨૦% મુજબનો અવેજ બાનાખત સમયે ચુકવવાનો છે.
	પ્લીનથ સમયે બીજા ૨૦% મુજબનો અવેજ ચુકવવાનો છે.
	સ્લેબ લેવલ સમયે ૨૦% મુજબનો અવેજ ચુકવવાનો છે.
	બ્રીક મેશનરી સમયે ૧૦% મુજબનો અવેજ ચુકવવાનો છે.
	પ્લાસ્ટર સમયે ૧૦% મુજબનો અવેજ ચુકવવાનો છે.
	ફ્લોરીંગ સમયે ૧૦% મુજબનો અવેજ ચુકવવાનો છે.
	ફીનીસીંગ સમયે ૧૦% મુજબનો અવેજ

ઉપરોક્ત શીડ્યુલમાં જણાવ્યા મુજબનો અવેજ અમો બીજી તરફવાળાને ભરી પુરીને મળી ગયેલ છે. અમો જમીન માલીકોના નામે મંજુર થયેલ નકશાને આધીન રહી અમો બીજીતરફવાળાએ એલોટી સાથે યુનીટનો વેચાણ વ્યવહારો કરી, એલોટી પાસેથી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે નારાયણ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો એ સંયુક્ત પણે કોઈ પણ એકની હાજરી અને સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ માંથી કોઈ પણ બે ભાગીદારને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેધરી આપીને જે ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે આજરોજ સદર યુનીટનો અમો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

સદરહું નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ માટેનો ચાર્જ જેવો કે લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ પાણીની મોટર, બોરીંગ વિગેરે, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા રોડ, કોમન સુવિધા વિગેરેનો ખર્ચ સામેલ છે. સદર કરાર હેઠળની મિલકતના દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા- કર , મહેસુલ, શિક્ષણ, વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમો લખીઆપનારાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ બાદના તમામ વેરા- કર, લાઈટબીલ વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો લખીલેનારની છે. અને સદર કરાર હેઠળની મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કાંઈ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ વિગેરે તમામ તમો લખીલેનારાએ ભરવાની છે.

સદર **NARAYAN SQUARE** યોજનાના તમામ હોલરો/ સભાસદો મળીને મંડળી/ એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેનો તમામ યુનીટ સભ્યએ મેમ્બર બનવાનું ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશનની કોમન ફેસીલીટી, સીક્યુરિટી વિગેરેની દેખરેખ કરશે

અને સદર એસોસીએશનના તમો લખીલેનાર આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીચમોનું તમો યુનીટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

સદરહું આ કરારથી વેચાણ આપવામાં આવતા યુનીટ અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે જે એલોટીએ ચેક કરેલ છે અને ખાત્રી કરી- કરાવીને સંતુષ્ટ થયેલ છીએ.

પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં..... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

શરતો

- ૧: જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન જે તેમના આર્કીટેક્ટશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે.
- ૨: રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં સબંધીત એક્ટ) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીચમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસણી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.
- ૩: પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતીથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે, સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના યુનીટની ડીઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય.
- ૪: સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની પ્રમોટર એ બાબતે બાહેધરી આપેછે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાયછ અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ફક્ત ત્યાર બાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.
- ૫: જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને યુનીટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાહેધરી આપેછે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાં નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોયતો, વાર્ષિક ૮% લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, યુનીટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તેજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક ૮% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.
- ૬: ઉપરોક્ત મુદ્દા નં.૫ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારીને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ

સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા તે રકમ પણ લેણા નીકળતી ફેરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

૭: એ શરતે કે પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજી.પોષ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગેજાણ કરશે અને સદર કરારની શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળા નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાનો હકકદાર રહેશે

૮: વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર ને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને) અન્ય કોઈ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૯: પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનીટનો કબજો મોડામાં મોડા તારીખ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈ પણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાના કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર, સદર એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહીત ના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

૧૦: જોકે ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના કોસ્ટક મેજર કલોઝ ના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય

૧. પોતાના કાબુબહારનીવાત અનિવાર્ય સંજોગો

૨. યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન તથા દેવી આપત્તિ

૩. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તા મંડળ/ કોર્ટનું નોટીફિકેશન

૧૧: કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીને યુનીટનો કબજો સોંપશે, પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈ પણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસતાવેજી કારણને લગતી બાબતોની પુર્તતતા તે કરી આપશે, પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ની અંદર તેના વતી એલોટીને યુનીટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૧૨: પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર યુનીટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૫ માં યુનીટનો કબજો લેશે.

- ૧૩: એલોટી ધ્વારા યુનીટનો કબજો લેવામાં ચુક થયેથી, પ્રમોટર ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાહેધરીઓ અને દસ્તાવેજી પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો કબજો સોંપશે.
- ૧૪: જો એલોટી સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે.
- ૧૫: સદર યુનીટનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર અથવા તો સદર સ્કીમ જ્યાં સ્થિત છે તેમાં કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર ના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોયતો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે.
- ૧૬: જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.
- ૧૭: એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ યુનીટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અથવા પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહન પાર્ક કરવા માટેજ કરશે.
- ૧૮: એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/ એસોસિએશન/ લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચના માટે રૂા..... કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની એટ-લો/ વકીલ ફી સામેલ છે, ચુકવશે.
- ૧૯: નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી જમીનની કુલ એફ.એસ.આઈચો.મી. પૈકી ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરેલ છે.
- ૨૦: નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલ અગાસી કોમન ફેસિલીટી, પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થતાં એસોસિએશન ઓફ એલોટી ને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
- ૨૧: પ્રમોટરની રજુઆતો કે વોરંટીઓ :-
- ૧: પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધીત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.
- ૨: પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.
- ૩: સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- ૪: સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નીકલ માટે પેન્ડીંગ નથી.
- ૫: સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનીટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે

કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે, વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા યુનીટ સંબંધીત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતીતમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, યુનીટ અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

- ૬: પ્રમોટરને સુદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈ પણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.
- ૭: પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/ યુનીટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈ પણ પ્રકારે એલોટીના સદર ગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.
- ૮: પ્રમોટર એ બાબતે બાહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનીટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- ૯: સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.
- ૧૦: પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણા, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- ૧૧: સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈ પણ પ્રકારી સરકારી કે સ્થાનિક સત્તા મંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.
- ૨૨) એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફોજો સદર યુનીટ આવે તેઓ પ્રમોટર સામે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલા છે:-
 ૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનીટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ યુનીટ કે તેના કોઈ પણ ભાગ અથવા જયા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગમાં એવા કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય તેમ કરવું આવશ્યક હોયતો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહીં.
 ૨. યુનીટમાં કોઈ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનીટને અથવા જયા આવેલ છે તે યુનીટના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનુન ધારા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝ ના અન્ય કોઈ પણ ભાગ કે જયા સ્કીમ સ્થિત છે તથા સ્કીમના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચ અથવા નુકશાન થવા

સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

- ૩: આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર ધ્વારા જે સ્થીતીમાં યુનીટ આપવામાં આવેલ હો તેજ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનીક સત્તાધીકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરુદ્ધ આવુ કોઈ પણ કરવુ કે કરાવવુ નહી ઉપરોક્ત શરતોને એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનીક સત્તાધીકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.
- ૪: યુનીટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની તોડ ફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યુનીટના એલીવેશન કે જયા યુનીટ સ્થીત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને, બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમા પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સીવાય કોઈ પણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તી કરવી નહી.
- ૫: એવુ કોઈ પણ કાર્ય કેબાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનીટ કે જયા યુનીટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદ બાત્તલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમા વધારો થઈ શકે.
- ૬: સ્કીમ જયા સ્થીત છે તે સ્કીમ/ યુનીટના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈ પણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.
- ૭: પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયા યુનીટ સ્થિ છે તે બીલ્ડીંગના પોણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનીક સત્તાધીકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.
- ૮: જે હેતુથી યુનીટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી ધ્વારા બદલવા કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનીક કર, પાણી ચાર્જ, વિમા તેમજ અન્ય લેણા જે કોઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.
- ૯: એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યા સુધી એલોટી સદર યુનીટ કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારોવાપર, ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.
- ૧૦: સ્કીમ કે તેના કોઈ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી, ફેક્ટરીના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમા સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નીયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે

સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ ફેડરેશન દ્વારા યુનીટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નીચમીત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧: એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયોર તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનીટ કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૨: એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયોર તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનીટ કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૨૩) પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક લીગલ ચાર્જીસ પેટે ધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટેજ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૨૪) સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ અથવા પ્લોટ કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશું નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીક કરવામાં ન આવેલ હોય.

૨૫) પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં સદર કરારના અમલ બાદ સદર યુનીટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે તેના ઈમલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદા ના બાધ આવ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનીટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.

૨૬) સદર મિલકતના પ્રમોટરે પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતનો મેન્ટેનન્સ ચાર્જ એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી આપવાનો રહેશે.

૨૭) સદર **NARAYAN SQUARE** નામની યોજનામાં ફ્લેટ/દુકાન ધારક કોઈ પણ પ્રકારના શેડ કે કોઈ પણ કાચુ- પાકુ બાંધકામ ઉભું કરી- કરાવી શકશે નહીં.

૨૮) સદર **NARAYAN SQUARE** ના મંજૂર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા

~~મુજબ ફ્લેટો માટેનું પાર્કિંગ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરપર દુકાનોની પાછળ તથા બેઝમેન્ટમાં~~

કરવાનું રહેશે તથા દુકાનવાળાઓએ પોતાની આગળ આવેલ પાર્કિંગના વાહન

પાર્ક કરવાના રહેશે

૨૯) બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના

તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થીત થાય જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થીત થવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તેબાબતનો નીવડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નીવડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટની અરજી રદ બાત્તલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણા બુકીંગ એમાઉન્ટ સહીત કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વીના પરત કરવાના રહેશે.

૨૭) સમગ્ર કાર :-

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરીશીષ્ટ સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનિટ સંબંધીત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખિક જે કોઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાત્તલ અને બીનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૮) સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર :-

સદર કરારમાં સંબંધીત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૯) એલોટી/ અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :-

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અને તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બીન અમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈઓ રદ બાત્તલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા વધારા કરવામાં આવશે તે સીવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૦) અમલનું સ્થળ :-

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદજ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૩૧) એલોટી અને/ અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ સબ ડીવીઝન/ લીઝ કરાર (હોયતો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુકરશે અને પ્રમોટર દ્વારા સદર ઓફીસે હાજ થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૩૨) સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર પોષ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :-

સરનામું :-

ઈમેઈલ આઈડી :-

પ્રમોટરનું નામ :-

સરનામું :-

ઈમેઈલ આઈડી :-

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈમેઈલ આઈડીમાં કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં એલોટી/ પ્રમોટરે એક-બીજાને રજીસ્ટર પોષ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારો એલોટી/ પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૩૩) સંયુક્ત એલોટીઓ :-

સંયુક્ત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કીસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈમેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહારો કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૩૪) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૫) વિવાદનું નિરાકરણ :- કોઈ પણ વિવાદનો નીકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૬) સંચાલક કાયદો :-

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાય ક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

પરિશિષ્ટ

બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા) ના મોજે ગોરવા ના રે.સ.નં. ૬૩૯ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૫/એ, ફા.પ્લોટનં. ૪૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૫૧૨ ચો.મી. પૈકી ૮૦૦૦ ચો.ફુટ વાળી જમીનમાં જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત **NARAYAN SQUARE** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણન વાળી પુર્ણ બાંધકામ સાથેની મીલકત (ફ્લેટ) તમો લખીલેનારને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું ટુંકમા વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ફ્લોર	(યુનીટ) દુકાન/ફ્લેટનંબર	કારપેટ માપ (ચો.મી.)	બાલ્કની ઓપન ટેરેસ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલ કોમન રોડ તથા કોમન પેસેજ માપ (ચો.મી.)

મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર બાનાખત અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી બીનકેફ હાલતમાં કોઈ પણ પ્રકારના દાબ દબાણ વગર દીલના સાવધપણે સ્વેચ્છાએ લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જે સાક્ષી પુરાવા રુપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી ને આપેલ છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

બાનાખત લખીઆપનાર/જમીન માલીક

બીજીતરફવાળાની સહી:-

નારાયણ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ..

.....

૧).....

૧) ચિરાગભાઈ કનુભાઈ પટેલ

૨).....

.....

૨) સાગર રમેશભાઈ કોટેયા