બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે અચેર ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦/અ ની જમીનને સાબરમતી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની ૩૯૨૧ સ.ચો.મીટર જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી **''કીર્તી (સાબરમતી) કો.ઓ.હા. સો.લી.''** ની જમીન પૈકી આર.ડી.પી.રોડમા કપાત જતી જમીન તથા બ્લોક નં.''એફ'' તથા બ્લોક નં.''જી'' ના બીલ્ડીંગવાળી જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૯૭૫ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીનમા મંજુર થયેલ રીવાઈઝ પ્લાન પ્રમાણે બ્લોક નં.''બી'', ''સી'', ''ડી'', ''ઈ'' ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''KARNAVATI NAGAR''** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.--------- ના -------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કતનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

આ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ આજ તા.------ માહે --------- સને ૨૦૧૭ ના રોજ...

<u>એકતરફવાળા:-</u> <u>જમીન માલીક:-</u> સોસાયટી:-	**''કીર્તી (સાબરમતી) કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી.''** જેધી ગુજરાત કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ-૧૯૬૧ ના કાયદા-૧૦ ની કલમ-૦૯ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ સહકારી ગૃહ મંડળી છે.જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. ઘ-૧૮૭૭૬ થી તા.૨૪/૦૩/૧૯૯૯ ના રોજનો છે તથા જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- સત્યમ સોસાયટીની પાસે,મ્યુનીસીપલ સ્નાનાઘરની સામે,સાબરમતી, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તે સોસાયટીના હાલના ચેરમેન..

શ્રી --

PAN NO:- ________________________

આધાર કાર્ડ નં.________________________

ઉ.આ.વ.------,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- વેપાર,

રહેવાસીઃ- ------------------------------------

-- ના.

મોબાઈલ નં. ________________________

e-mail Id No:-______________________

"જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા એકતરફવાલા,મુળ જમીન માલીક,સોસાયટી,અમો,અમારા એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે."

તથા

<u>બીજીતરફવાલાઃ-</u>
<u>લખાવી લેનારઃ-</u>
એલોટીઃ-

શ્રી --

PAN NO:- ________________________

આધાર કાર્ડ નં.________________________

ઉ.આ.વ.------,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- -----------,

રહેવાસીઃ- ------------------------------------

-- ના.

મોબાઈલ નં. ________________________

e-mail Id No:-______________________

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

તથા

<u>ત્રીજીતરફવાલા:-</u>	**"કર્ણાવતી લેન્ડ ડેવલપર્સ"**
<u>લખી આપનાર:-</u>	**PAN NO:-** ______________________
પ્રમોટર:-	એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:- કીર્તી (સાબરમતી) સોસાયટી,કર્ણાવતીનગર,સ્વીમીંગ પુલની સામે,સત્યમપાર્ક સોસાયટીની પાછળ, સાબરમતી,અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૫ મુકામે આવેલી છે તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર મફતલાલ પટેલ
આધાર કાર્ડ નં. ______________________
ઉ.આ.વ.૫૧,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- વેપાર,
રહેવાસી:- ૧૫,નિલકંઠ નગર સોસાયટી,રન્નાપાર્ક, ઘાટલોડીયા,અમદાવાદના.
મોબાઈલ નં. ______________________
e-mail Id No:- karnavati590@gmail.com

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

એમ ત્રણે વચ્ચે કરવામા આવે છે.

(૧)..રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨(વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે અચેર ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦/અ ની ખાતા નં.૧૦૮૬ વાળી જમીનને સાબરમતી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની ૩૯૨૧ સ.ચો.મીટર જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન જે જુડી તથા વિશેષધારો રૂ.૪૭૦-૬૦ પૈસાવાળી

છે તે જમીન અમો એકતરફવાલી,**"કીર્તી (સાબરમતી) કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી."** ની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીનુ સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે.અમો એકતરફવાલી,સોસાયટી સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ સહકારી ગૃહમંડળી છે.જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.ઘ-૧૮૭૭૬ થી તા. ૨૪/૦૯/૧૯૯૯ ના રોજનો છે.જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમા **"મજકુર અગર સદર સોસાયટી"** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

(૨)..મજકુર સર્વે નંબરની જમીનમાં અગાઉના માલીકો શ્રી હરીશકુમાર કનૈયાલાલ પટણી વિગેરેએ રહેણાંક હેતુ માટેના મકાનોનુ બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીના મે.ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબ,(પશ્રિમ ઝોન) ના હુકમ નં.બી.એન.બી./સી.ઓ./ડબલ્યુ.ઝેટ/૪૨૦૪ થી ૪૨૦૮ થી બ્લોક નં."એ & બી" તથા બ્લોક નં."સી" તથા બ્લોક નં."ડી + ઈ" તથા બ્લોક નં."એફ" તથા બ્લોક નં."જી" ના તા.૦૩/૦૪/૧૯૯૯ ના રોજ મંજુર કરાવી બાંધકામ શરૂ કરવા માટેની રજાચિઠ્ઠી નં.૮૫,૮૬,૮૭,૮૮ તથા ૮૯ થી તે જ તારીખે મેળવેલી.

(૩)..ત્યારબાદ મજકુર જમીનમા બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી અમદાવાદના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.એન.એ./યુનીટ-૧/અચેર/૧૦૮/૯૮-૯૯ થી તા.૨૬/૦૪/૧૯૯૯ ના રોજ આપેલી.ત્યારબાદ અમો એકતરફવાલી, સોસાયટીએ મજકુર સર્વે નંબરના ફા.પ્લોટની એન.એ.વાળી જમીનના અલગ અલગ વગર વહેચાયેલ ભાગે પડતી જમીનના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો તેના માલીકો પાસેથી તા.૨૯/૦૪/૧૯૯૯ ના રોજ તથા તા.૦૩/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ તથા તા. ૧૧/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨(વાડજ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૧૬૨૨,૧૬૨૩,૧૬૭૨,૧૭૯૪ તથા ૧૭૯૫ થી નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો એકતરફવાલી, સોસાયટીનુ સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં.૧૦૫૫૧ થી ૧૦૫૫૫ થી તા.૧૯/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૪)..ત્યારબાદ અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાન પ્રમાણે બ્લોક નં.''એ'' થી ''જી'' ના અલગ અલગ ટાઈપના ફલેટોનુ બાંધકામ અમો ત્રીજીતરફવાલી,પેઢી ''કર્ણાવતી લેન્ડ ડેવલપર્સ'' ના માલીક પાસે કરાવવાનુ નકકી કરી જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર તા.૧૨/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ સહીઓ કરી આપી વિકાસ કરી તે ઉપર બાંધકામ કરવા માટેનો કરાર આ અગાઉ તા.૧૨/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ સહી કરી અમો ત્રીજીતરફવાલી,પેઢીના ભાગીદાર શ્રી જૈમિન મફતલાલ પટેલને ''કર્ણાવતી લેન્ડ ડેવલપર્સ'' ના નામે કરી આપેલો.મજકુર બાંધકામ કરવા માટેના કરારની રૂઈએ અમો ત્રીજીતરફવાલાએ મજકુર બ્લોક નં.''એ'' થી બ્લોક નં.''જી'' પૈકી બ્લોક નં.''એફ'' તથા બ્લોક નં.''જી'' ની જમીન ઉપર અમો ત્રીજીતરફવાલાએ કુલે- ૪૮ (અડતાલીસ) અલગ અલગ ફલેટોનુ બાંધકામ વિકાસ કરારની રૂઈએ કરી કરાવી બાંધકામ પૂર્ણ કરી ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી સદર બ્લોક નં.''એફ'' તથા બ્લોક નં.''જી'' ના ફલેટોમા વપરાશ કરવા માટેની પરવાનગી યાને બી.યુ. પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી રેફરન્સ નં.બી.એન.બી./સી.ઓ./ડબલ્યુ.ઝેડ/૪૨૦૭ તથા ૪૨૦૮ થી તા.૨૦/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ મેળવેલી છે.એ રીતે મજકુર જમીન ઉપર ફકત બ્લોક નં.''એફ'' તથા બ્લોક નં.''જી'' મા સોસાયટીના સભ્યો રહેણાંક માટે બાંધકામ કરી આપેલ.

(૫)..પરંતુ તે સમય દરમ્યાન અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશને નિયમોમા ફેરફાર કરતા બ્લોક નં.''એ'',''બી'' તથા બ્લોક નં.''સી'' ની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી તા.૧૧/૦૯/૨૦૦૧ ના રોજ રદ કરેલ ત્યારબાદ સદર જમીનના પ્લોટ પાસે પસાર થતા ચાલીસ ફુટના ટી.પી.સ્કીમના રોડમા તથા પ્લોટના અમુક ભાગમા દબાણ હોઈ સદર દબાણ દુર કરવા કોર્ટ કેસ કરેલો અને તેની રૂઈએ દબાણો દુર કરેલા તે સમય દરમ્યાન મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની જમીન તથા તેની બાજુમા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૧૫ તથા ફા.પ્લોટ નં.૬૧૬ ની જમીનમાંથી પસાર થતા રી.ડી.પી. મુજબના રોડથી એલાઈમેન્ટમા ફેરફાર કરવા બી.પી.એમ.સી.એકટ-૨૧૦(૧)બ મુજબ રોડ લાઈન મુકવા સ્ટેન્ડીગ કમીટીએ ઠરાવ નં.૧૭૨૬ થી તા.૦૭/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ મંજુરી આપતા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના મે.કમીશ્નર સાહેબે તા.૦૬/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ કરી મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ તથા અન્ય ફા.પ્લોટ નં.૬૧૫ તથા ફા.પ્લોટ નં.૬૧૬

ની જમીનમાંથી આર.ડી.પી.રોડ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ (સાબરમતી) માટે કપાત કરેલ છે.જેની રૂઈએ અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની કુલે-૩૯૨૧ સ.ચો.મીટર જમીનમાંથી ૨૦૮ સ.ચો.મીટર ૧૦૦ ફુટના રોડમા કપાતમા ગયેલ છે.જેથી સ્થળ ઉપર સદર ફા.પ્લોટ પૈકીની ૩૭૧૩ સ.ચો.મીટર જમીન બાકી રહે છે.વધુમા અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીને સદર ફા.પ્લોટની કુલ જમીન પૈકીમાંથી આર.ડી.પી.રોડમા કપાત ગયેલ જમીનનુ વળતર લીધા સિવાય સદર જમીનનો કબજો અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનમા સોપી બાહેધરી આપી એફ.એસ.આઈ.વિકલ્પ સ્વીકારેલ છે.જેથી અમો ત્રીજીતરફવાલી,પેઢીના પ્રમોટરે મજકુર બાકી રહેતી ફા.પ્લોટની જમીનમાથી બ્લોક નં.''એફ'' તથા બ્લોક નં.''જી'' ની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનમા નવેસરથી બ્લોક નં.''બી,સી,ડી તથા ઈ'' મા ફલેટો તથા વાણીજય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના રીવાઈઝ પ્લાન તૈયાર કરાવી અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશનમા અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના નામથી મંજુર કરાવવા અર્થે મુકેલા. તેમજ મજકુર વાણીજય હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવા માટે રીવાઈઝ એન.એ.ની પરવાનગી અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના નામથી અમો ત્રીજીતરફવાલા,પ્રમોટરે મેળવી લેવાની નકકી કરેલુ.જયારે સદર રીવાઈઝ પ્લાનમા બ્લોક નં.''એ'' મા કોમન પ્લોટ તથા સબ સ્ટેશનનુ પ્રોવીઝન કરેલુ.

(૬)..સદર જમીન ઉપરના ટી.પી.સ્કીમના રોડમા દબાણ હોવાથી તેવી જમીનમા બાંધકામ કાર્ય અધુરૂ રહેલુ.ત્યારબાદ બાંધકામ અંગેના નવા ધારા ધોરણ અમલમા આવતા અને તે તમામ તકલીફો દુર થતા નવા બાંધકામના રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરાવવા અર્થે મુકેલા.હવે બાકીની જમીન ઉપર જુના વિકાસ કરારને આધીન તથા ફેરફારને આધીન બાંધકામ કરવા માટે અધિકૃત કરેલુ.તેમજ અમો એકતરફવાલી, સોસાયટી નવા નાણા આપી શકે તેમ ન હોઈ સદર જમીન વિકાસ કરી બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની જવાબદારી અમો ત્રીજીતરફવાલા,પ્રમોટરની ઉભી રહેલી.તે સંજોગોમા અગાઉ કરી આપેલ વિકાસ કરારની તમામ શરતો અમો એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા અમો પ્રમોટરે સાથે મળી ફેરફાર અને સુધારા વધારા કરી અને નવેસરથી મજકુર જમીન ઉપર અમો પ્રમોટર,પેઢીને મંજુર થનાર રીવાઈઝ પ્લાન પ્રમાણે ફલેટ ટાઈપના મકાનોનુ તથા વાણીજય હેતુ માટેની દુકાનોનુ બાંધકામ કરવા માટે સુચના આપેલી.જેથી મજકુર બાકી રહેતી એન.એ.વાળી જમીનનો વિકાસ કરી તે ઉપર મંજુર થનાર રીવાઈઝ

પ્લાન પ્રમાણે બ્લોક નં. ''બી'', ''સી'', ''ડી'', ''ઈ'' મા અલગ અલગ બાંધકામ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થતા અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીએ તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજ મળેલ મેનેજીંગ કમીટીની મીટીંગમા થયેલ ઠરાવની રૂઈએ મળેલ સત્તા અને અધિકારથી અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના હોદેદારે અમો પ્રમોટરને તા.૧૪/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ બાંધકામ કરવા માટેનો વિકાસ કરાર અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ અનુક્રમ નં.૮૧૩૯ થી તે જ તારીખે નોંધાવી કરી આપી અમો પ્રમોટરને જાતે અગર અન્ય મારફતે બાંધકામ કરવા કરાવવાની શરતે બાંધકામ યુનીટ બુક કરી કરાર કરી જે કાર્યો કરી આપો તે માટે વિકાસકાર તરીકેની નિમણુંક કરેલી છે.મજકુર વિકાસ કરારની રૂઈએ અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર સદર જમીન ઉપર મંજુર થનાર રીવાઈઝ પ્લાનની રૂઈએ બાંધવામા આવનાર એપાર્ટમેન્ટ જે તેના ફાળવવા માટે તથા તેવા એલોટી સાથે જરૂરી લખાણો કરવા તેમજ તેઓ પાસેથી અવેજની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવીએ છીએ.મજકુર બાંધકામના કરારનો અમલ હાલ જીવંત,જારી અને અમલીય છે.જે અમો એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર,પેઢી આથી કબુલ કરીએ છીએ.

(૭)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની ૩૯૨૧ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની જમીન પૈકી ૨૫૦.૫૦ સ.ચો.મીટર જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવા માટેની એન.એ.ની રીવાઈઝ પરવાનગી અમો પ્રમોટરે એકતરફવાલી, સોસાયટીના નામથી અમદાવાદના મે.નાયબ કલેકટર (બીનખેતી) સાહેબના હુકમ નં.એન.એ/યુ.-૧-૨/કલમ-૬૫-એ/અચેર/કેસ નં.૨૩૮/૨૦૧૪ થી તા.૦૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ મેળવેલ છે.

(૮)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની ૩૯૨૧ સ.ચો.મીટર જમીનમાંથી ૨૦૮ સ.ચો.મીટર રોડમા જતા બાકી રહેતી ૩૭૧૩ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના રીવાઈઝ પ્લાન એકતરફવાલી,સોસાયટીના નામથી અમો પ્રમોટરે અમારી પેઢીના ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમા મુકતા અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશનના મે.આસીસટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે,તેમના હુકમ નં.

BLNTI/WZ/201213/GDR/A1015/RO/M1 થી તા.૧૭/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ બ્લોક નં."A" મા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ઈલેકટ્રીક સબ સ્ટેશનના રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.6267/201213/A1015/RO/M1 થી તથા હુકમ નં.BLNTI/WZ/201213/GDR/A1014/RO/M1 થી તા.૧૭/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ બ્લોક નં."B+C+D+E" મા ફસ્ટ સેલર પાર્કીંગ,ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ તથા ૧૩ દુકાનો તથા ફસ્ટ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર સુધી સ્ટેર કેબીન સહીત ૧૧૯ ફલેટો મળી કુલે- ૧૩૨ યુનિટો યાને એપાર્ટમેન્ટના રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.6266/201213/A1014/RO/M1 થી તે જ તારીખે આપેલ છે.જેની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ઈલેકટ્રીક સબ સ્ટેશન,પાર્કીંગ તથા દુકાનો તથા ફસ્ટ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર સુધી તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફટ સહીત કુલે- ૧૩૨ ફલેટો તથા દુકાનો (યુનિટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરી અમો પ્રમોટરે શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

(૯)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર દ્વારા સદર ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની કુલ જમીન પૈકી બાકી રહેતી ૨૯૭૫ સ.ચો.મીટર બીનખેતીના ઉપયોગવાળી એકતરફવાલી, સોસાયટીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/આવેલ **"KARNAVATI NAGAR"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.---------- ના -------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા **"મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીને ઓફર કરવામા આવેલ છે.

(૧૦)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સંત્તામંડળ,અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે.જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.------------------------ થી તા.------/------/૨૦૧૭ ના રોજનો છે.સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૧૧)..અમો પ્રમોટરને મજકુર જમીનના માલીક યાને એકતરફવાલી,સોસાયટીએ સદર જમીન અંગે કરી આપેલ રીતસરના રજીસ્ટર્ડ વિકાસ કરારની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ આવેલ પરિયોજનાના એપાર્ટમેન્ટ જે તે સભ્યોનુ બુકીંગ કરી કરાવી સભ્યો યાને એલોટીઓને ફાળવવાનો તેમજ તેઓ સાથે જરૂરી બાનાખતના કરારો કરવાનો તેમજ એલોટીઓ પાસેથી અવેજની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર આપેલ છે.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટોનુ બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

(૧૨)..વધુમા તમો બીજીતરફવાલા,એલોટીએ અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે ડેવલપ કરવા માટે નકકી કરેલ સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટેકટસ **શ્રી નિતેશકુમાર જશવંતલાલ શાહ** દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ નકશા,પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનુ બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનુ વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામા આવેલ રીવાઈઝ પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાનની નકલો,આલેખનો અને વિગતવર્ણનો એડવોકેટ શ્રી ગૌરાંગ કે. પટેલ દ્વારા તા. ૧૪/૦૯/૨૦૧૭ થી ઈસ્યુ કરવામા આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ,એન.એ.ના હુકમો,સદર જમીન પરના એકતરફવાલી સોસાયટીની જમીનના માલીકના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા,મહેસુલી રેકર્ડની નકલો,સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ, લીફલેટ-યુ વિગેરે તથા અમો પ્રમોટરના તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ‘‘ઉકત 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 ફલોર પ્લાનની ખરી નકલ તમો એલોટીને આપવામા આવેલ છે.

(૧૩)..હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ બ્લોક નં.-------- ના -------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની આશરે- ------

સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે.જેની રૂઈએ એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટ તમો એલોટીને સોસાયટીમા સભાસદ તરીકે દાખલ કરી એલોટ કરવા 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.

(૧૪)..તમો એલોટીએ એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા અમો પ્રમોટર પાસેથી બ્લોક નં.---------- ના --------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા એકતરફવાલી,સોસાયટી દ્વારા એલોટ કરવામા આવનાર શેર સર્ટીફીકેટ સહીતની મીલ્કત ઉચ્ચક કુલે રૂા.--------------------/- અંકે રૂપિયા ----------------------- --------------- પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો.મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉચ્ચક કિંમતમા સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) મા જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમનો સમાવેશ થાય છે.વધુમા મજકુર એપાર્ટમેન્ટની નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી દાખલ ફી તથા શેર ફાળાની રકમ અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીએ લેવાની રહેશે.જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામની રકમ રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ---------------------------- પુરા અમો ત્રીજીતરફવાલા યાને અમો પ્રમોટરે લેવાની રહેશે.

(એ)..સદર પરિયોજનામા આવેલ કોમન પેસેજ,હોલોપ્લીન્થમા આવેલ પાર્કીંગની જગ્યા,ફસ્ટ સેલર,કોમન પ્લોટમા ગાર્ડન,સીડી,લીફટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી,કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ,પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી.રોડ,સીનીયર સીટીઝન પાર્ક,ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

(બી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કની/વરંડો રૂા.---------------/- ની 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 બાલ્કની રૂા.-----------------/- ની 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 એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી અગાસી યાને ઓપન ટેરેસ રૂા.------------------/- ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ઈ)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી રીવાઈઝ લે-આઉટ મુજબ બાંધવામા આવેલ બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા પોડીયમ ખાતે આવેલ ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યા રૂા.------------------/- ની 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.(૧૪) (એ) થી (ઈ) મા જણાવવામા તમામ સહીતની સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------------ પુરામા તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૫)..તમો એલોટીએ એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા 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.-----/------/૨૦૧૭ 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.

<u>વિગત</u>	<u>ટકાવારી પ્રમાણે</u>

(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 બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ત્રીજા **૨૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

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

(ઈ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમા **૦૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીગ્સ,દાદર,લીફ્ટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા **૦૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનુ બહારનુ પ્લાસ્ટર,પ્લમ્બીંગ,એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનુ ટેરેસનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા **૧૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમા લીફટ,પાણીના પંપ,વીજળી જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનુ 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 બીલ્ડીંગમા ભોગવટા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા અમો પ્રમોટરે સાથે મળી તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

(૧૬)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા જી.એસ.ટી. ટેક્ષ,ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ,વેરા પૈકી સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૭)..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.

(૧૮)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર શરત નં.(૧૫) (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 તથા એકતરફવાલી,સોસાયટી 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 ચોકકસ 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 ''લિકિવડેટેડ 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.

(૧૯)..અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીએ ત્રીજીતરફવાલા,પ્રમોટરને તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ કરી આપેલ રીતસરના રજીસ્ટર્ડ વિકાસ કરારની તમામ શરતોનુ તમો એલોટીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેવી સદર વિકાસ કરારની શરતોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાની શરતે તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ લેવાનુ નકકી કરી બુકીંગ કરાવેલ છે.જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૦)..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.

(૨૧)..અમો પ્રમોટર તથા એકતરફવાલી,સોસાયટી અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખતમા પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનુ આપણ ત્રણેતરફવાલાએ પાલન કરવાનુ રહેશે.જેથી **“Time is essence for the Promoter, Society as well as the Allottee.”**

(૨૨)..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 એલોટમેન્ટથી એલોટ કરવાનુ નકકી 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 લેવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૨૩)..અમો પ્રમોટર તથા એકતરફવાલી,સોસાયટીએ તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૦ સુધીમા સોપવાનો રહેશે અને તે સમયે એકતરફવાલી,સોસાયટીએ તમો એલોટીને સોસાયટીમા સભાસદ તરીકે દાખલ કરી તમારા નામે શેર સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવાના રહેશે.પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ મેળવવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે.જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમા સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્રારા અગર મૈાખીક 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 તથા એકતરફવાલી,સોસાયટી પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ એલોટમેન્ટનો 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 જયાં 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.

(૨૪)..અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં.(૨૩) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ 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 દ્રારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોપવામા 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 નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામા વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૨૫)..અમો પ્રમોટર તથા એકતરફવાલી,સોસાયટી અને તમો એલોટીએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમા ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ ત્રણેતરફવાલાને માન્ય રહેશે.

(૨૬)..અમો પ્રમોટરની સદર **"KARNAVATI NAGAR"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર 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 સ્પેસીફીકેશન અને રીવાઈઝ પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમા તમો એલોટીની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૭)..અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા,સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય 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 ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહી.

(૨૮)..તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોય 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 નહી.

(૨૯)..તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝે અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીમા સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે અને અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના હોદેદારોએ સદર પરિયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવાનો રહેશે.જેમા અમો એકતરફવાલી, સોસાયટીમા તમો એલોટીને સોસાયટીના કાયદા,પેટા કાયદા,નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી,ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપો તે તારીખથી ૦૭(સાત) દિવસમા તેવી અરજી,ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીને પરત આપવાની રહેશે.ત્યારબાદ તમો એલોટીને સોસાયટીમા સભાસદ તરીકે દાખલ કરી શેર સર્ટીફીકેટ એલોટ કરવાના રહેશે.વધુમા અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના કાયદા,પેટા કાયદા,પેટા નિયમો,વખતો વખતના ઠરાવો,સમજુતીપત્ર,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 નહી.

(૩૦)..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,કલેકટર્સ, 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 બનશો.

(૩૧)..વધુમા તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર કે એકતરફવાલી,સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબના એપાર્ટમેન્ટના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે.વધુમા તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે

નકકી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ અને સદર રકમ અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૩૨)..વધુમા તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઓ આવરી લેવામા આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ એકતરફવાલી,સોસાયટી નકકી કરે તે પ્રમાણેની ભાગે પડતી રકમો,સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ,એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજનો ખર્ચ,સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી,વકીલ ફી,પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૩)..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 ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર 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.

(૩૪)..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 આવ્યુ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમા કે બીલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી 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,જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ 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 આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન 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 આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો,પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ 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 આવેલુ 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 એકતરફવાલી,સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો,બીમ્સ,દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(ઈ)..વધુમા જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી 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 આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર,એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જામીનગીરી 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 નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(જે)..સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે એકતરફવાલી,સોસાયટીની નોંધણી કરવામા આવેલ હોઈ સદર 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 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.

(૩૫)..સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ 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 માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બીલ્ડીંગની લોબી,દાદર,અગાસીઓ,મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૬)..અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ અમો એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા 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 તથા એકતરફવાલી, સોસાયટીના હોદેદારો આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૭)..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.

(૩૮)..આપણ ત્રણે પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ 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.

(૩૯)..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 ત્રણે 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 સબંધી (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.

(૪૦)..અમો એકતરફવાલી,સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ સોસાયટીની તા. -----/-----/૨૦૧૭ ના રોજ મળેલ ખાસ જનરલ સભામા સર્વાનુમતે કરેલ ઠરાવની રૂઈએ અમો સોસાયટીના હાલના હોદેદાર તરીકે ચેરમેનને મળેલ સત્તા અને અધિકારની રૂઈએ સદર કબજા સિવાયના બાનાખતમા સોસાયટી વતી સહીમતા કરેલ છે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે અચેર ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦/અ ની જમીનને સાબરમતી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫૯૦ ની ૩૯૨૧ સ.ચો.મીટર જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી **''કીર્તી (સાબરમતી) કો.ઓ.હા. સો.લી.''** ની જમીન પૈકી આર.ડી.પી.રોડમા કપાત જતી જમીન તથા બ્લોક નં.''એફ'' તથા બ્લોક નં.''જી'' ના બીલ્ડીંગવાળી જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૯૭૫ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીનમા મંજુર થયેલ રીવાઈઝ પ્લાન પ્રમાણે બ્લોક નં.''બી'', ''સી'', ''ડી'', ''ઈ'' ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''KARNAVATI NAGAR''** એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.---------- ના -------- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત.

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

પૂર્વે ● ----------------------------------- આવેલ છે.

પશ્ચિમે ● ----------------------------------- આવેલ છે.

ઉતરે ● ફ્લેટ નં.--------- ની મીલ્કત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

દક્ષિણે ● ફ્લેટ નં.--------- ની મીલ્કત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

એ રીતે ખુટચાર વચલી ----------- ફલોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં.-------- ની બાંધકામવાળી મીલ્કત.

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટવાળી મીલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત અમો એકતરફવાલી,સોસાયટી તથા અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી,વંચાવી,આપણી સમજની ભાષામા ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી,વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે.જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા અમો એકતરફવાલી, સોસાયટી તથા સોસાયટીના હોદેદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

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

અત્રે------------------------- મત્રુ અત્રે-------------------------- શાખ.

<u>એકતરફવાલા:-</u>
<u>જમીન માલીક:-</u>
સોસાયટી:-

"કીર્તી (સાબરમતી) કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ
સોસાયટી લી."ના હાલના ચેરમેન..

<u>બીજીતરફવાલા:-</u>
<u>લખાવી લેનાર:-</u>
એલોટી:-

ત્રીજીતરફવાળાઃ-
લખી આપનારઃ-
પ્રમોટરઃ-

‘‘કર્ણાવતી લેન્ડ ડેવલપર્સ’’ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

(શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર મફતલાલ પટેલ)

સાક્ષી

(૧)---
(નામઃ- શ્રી -----------------------------)

(૨)---
(નામઃ- શ્રી -----------------------------)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમન કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનુ પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળાઃ-	ફોટો	ડાબા હાથના
જમીન માલીકઃ-		અંગુઠાનુ નિશાન
સોસાયટીઃ-		

''કીર્તી (સાબરમતી) કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી.''ના હાલના ચેરમેન..

બીજીતરફવાલાઃ-
લખાવી લેનારઃ-
એલોટીઃ-

ત્રીજીતરફવાલાઃ-
લખી આપનારઃ-
પ્રમોટરઃ-

''કર્ણાવતી લેન્ડ ડેવલપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

(શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર મફતલાલ પટેલ)