બાનાખત કરાર

આજ રોજ તા............ ના રોજ "દામોદર પાર્ક–૨" નામની યોજના પૈકી નામની યોજના પૈકી ઓપન પ્લોટ નો કબજા વગરનો બાનાખત કરાર.......

<u>લખી આપનાર/જમીન માલીક/એક તરફવાળા :–</u>

(૧) શાહ ઉમંગલાલ ઓરછવલાલ,ઉ.વ.આ.૬૬,ધંધો.વેપાર/ખેતી

મુળ રહે.સાવલી,ઠે.માળીવગો,તા.સાવલી,જી.વડોદરા

હાલ રહે.નં.બી/૩૨ મીરા સોસાયટી,હરણી રોડ,માંગલ્ય હોલ સામે,વડોદરા

(૨) શાહ બિપીનચંદ્ર ઓરછવલાલ,ઉ.વ.આ.૭૦,ધંધો.વેપાર/ખેતી

રહે.૦–જીવનપ્રકાશ સોસાયટી,લલ્લુભાઈ પાર્ક સામે,હરણી રોડ,વડોદરા

(૩) શાહ ભારતીબેન તે કનૈયાલાલ ગોવિંદલાલની દીકરી અને

શાહ સનતકુમાર નટવરલાલ ની સધવા પત્ની ,ઉ.વ.આ.૪૨,ધંધો.ઘરકામ

(૪) શાહ રોનકકુમાર સનતકુમાર,ઉ.વ.આ.૨૬,ધંધો.વેપાર/ખેતી

નં.૩,૪ રહે. વ્રજધામ સોસાયટી,મુ.પો.તા.સાવલી,જી.વડોદરા

(જેઓને હવે પછી સદર બાનાખત કરારામાં "એક તરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "અમો" તે રીતે સંબોધવામા આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમા એક તરફવાળી હાલના તથા વખતો વખતના તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખી લેનાર/બીજી તરફવાળા :–</u>

(૧)

(જેઓને હવે પછી સદર બાનાખત કરારામાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામા આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમા એક તરફવાળ હાલના તથા વખતો વખતના તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો લખી આપનાર/એક તરફવાળા તે તે લખી લેનાર/બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે...

(એ) ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા,સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકાના મોજે ગામ સાવલી ની સીમમા નીચે જણાવ્યા મુજબવાળી બીનખેતી વિષયક જમીન આવેલ છે.

મોજે સાવલી ગામની સીમની જમીન સ.નં. ૨૬૧૮ પૈકી , ૨૬૧૮p, ૨૬૨૦પૈકી, ૨૬૨૩, ૨૬૨૪ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૩-૦૨-૧૫ ચો.મી. વાળી જમીન.

(બી) વડોદરા જીલ્લાના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકાના મોજે સાવલી ગામ ની સીમની જમીન :–

૧. સ.નં. ૨૬૧૮ પૈકી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧-૫૧-૮૮ જમીન વાણીજય હેતુ અને રહેઠાણ હેતુ માટે મે.નિવાસી અધિક કલેકટર શ્રી,વડોદરા તા.૦૪/૦૬/૨૦૧૯ ના હુકમ ક્રમાંક નં.૧૮૮/૧૯/૦૧/૦૮૧/૨૦૧૯ થી બીનખેતી કરાવેલ છે

૨. સ.નં.૨૬૧૮p કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૬-૩૨ જમીન વાણીજય હેતુ અને રહેઠાણ હેતુ માટે મે.નિવાસી અધિક કલેકટર શ્રી,વડોદરા તા. ૧૩/૦૧/૨૦૨૩ ના હુકમ ક્રમાંક નં.૧૩૧/૧૯/૦૧/૦૮૧/૨૦૨૩ થી બીનખેતી કરાવેલ છે

૩. સ.નં. ૨૬૨૦પૈકી કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૩૧-૧૭ જમીન વાણીજય હેતુ અને રહેઠાણ હેતુ માટે મે.નિવાસી અધિક કલેકટર શ્રી,વડોદરા તા. ૧૦/૦૮/૨૦૨૧ ના હુકમ ક્રમાંક નં.૮૦૩/૧૯/૦૧/૦૮૧/૨૦૨૧ થી બીનખેતી કરાવેલ છે

૪. સ.નં. ૨૬૨૩ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૩૬-૩૯ જમીન વાણીજય હેતુ અને રહેઠાણ હેતુ માટે મે.નિવાસી અધિક કલેકટર શ્રી,વડોદરા તા. ૦૧/૦૩/૨૦૨૩ ના હુકમ ક્રમાંક નં.૫૫૨/૧૯/૦૧/૦૮૧/૨૦૨૩ થી બીનખેતી કરાવેલ છે

૫. સ.નં. ૨૬૨૪ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૩૬-૩૯ જમીન વાણીજય હેતુ અને રહેઠાણ હેતુ માટે મે.નિવાસી અધિક કલેકટર શ્રી,વડોદરા તા. ૦૧/૦૩/૨૦૨૩ ના હુકમ ક્રમાંક નં.૫૫૩/૧૯/૦૧/૦૮૧/૨૦૨૩ થી બીનખેતી કરાવેલ છે .અને સદર જમીનમા વાણીજય તથા રહેઠાણ માટે નુ બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળેલી છે.

(સી) જત સાવલીની સીમમા ૨૬૧૮પૈકી, ૨૬૧૮p, ૨૬૨૦પૈકી , ૨૬૨૩, ૨૬૨૪ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૩-૦૨-૧૫ ચો.મી. વાળી જમીન બીન ખેતીની જમીનમા બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી SAVLI AREA DEVELOPMENT AUTHORITY Permission No. 1097LD22230001 Dt. 23-02-2023 થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"દામોદર પાર્ક–૨"** નામની યોજનામા રહેણાંકના મકાનો તથા કોમર્શીયલ બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ છે.

જોગ વેન્ડર/મુળ માલીક/જમીન માલીકો પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે અને જમીન માલીકો પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે.

અને જયા ફાળવણી મેળવનાર/લખી લેનાર/બીજા પક્ષવાળા આયોજક ધ્વારા સદર પ્રોજેકટના **"દામોદર–૨ "** નામની યોજનામા ઓપન પ્લોટ નં.............વાળી મીલકત ફાળવવામા આવેલ છે. જોગ જમીન માલીકોએ સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન **RERA Certificate No................ તા................. થી નોંધણી કરાવેલ છે**

જત સદરહું યોજનાની જમીનના કાયદેસરના ન્યાયવાદી/કાયદેસરના એટર્ની અથવા જમીન માલીક /આયોજકના વકીલશ્રી ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામા આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણીત નકલ,પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ જેના પર યોજના બાંધવામા આવેલ છે અથવા બાંધવામા આવનાર છે તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડસ માહીતી લખી લેનાર ધ્વારા ચકાસવામા આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે અને તે જોઈ ખાત્રી કરી લખી લેનાર /લખી લેનારએ સંતોષ વ્યકત કરી યોજનામા આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે.

લખી લેનાર ની સહી તારીખ લખી આપનાર ની સહી

અમો જમીન માલીકો ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ /યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે લે–આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા યોજનાની ખુલ્લી જમીન (જો યોજનાના નકશા મુજબ હોય તો જ) રાખવામા આવી છે તે સ્થાનીક સત્તા મંડળ/સ્થાનીક સેવા સદન ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ પણ લખી લેનાર/લખી લેનાર ધ્વારા ચકાસવામા આવેલ છે.

સદરહુ યોજના /પ્રોજેક્ટ અંગે પ્લાન મંજુર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતા સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી ધ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો,નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામા આવેલ છે જેનુ પ્લાન જમીન માલીકો/ આયોજક/આયોજક ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ હોઈ જેનાથી યોજનાનુ બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેલી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતા સત્તા મંડળ/મહાનગર સેવા સદન તરફથી કંમ્પલીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપી શકાય.

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામા આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો નિયમો અને અંકુશોનુ વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધિન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે મૌખિક સમજુતી અનુસાર જમીન માલીકો/આયોજક મીલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/ લખી લેનાર ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી અમો લખી આપનાર તથા તમો લખી લેનારા તે બંને પક્ષકારો નીચે દર્શાવેલ જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામા આવે છે.

૧. અમો લખી આપનાર/ જમીન માલીકો /આયોજક ધ્વારા સદરહું યોજનાનુ આયોજન કરવા માટે સ્થાનીક સત્તા મંડળ /સ્થાનીક મહાનગર સેવા સદન ધ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન,ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"દામોદર પાર્ક–૨"** નમની યોજનામા ઓપન પ્લોટ નંબરમાં આયોજન કરામા આવેલ છે સિવાય કે એલોટી/લખી લેનાર/લખી લેનાર ધ્વારા જમીન માલીકો/આયોજક/આયોજકને બાંધકામમા ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમા જણાવવામા આવેલ હોય અથવા તે એલોટી/લખી લેનાર/લખી લેનારાના યુનીટ

ડીઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ ધ્વારા કે કાયદામા બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમા જમીન માલીકો/આયોજક/આયોજક ધ્વારા તે મુજબનો ફેરફાર કરવામા આવશે તો તેમા તેમ લખી લેનાર/લખી લેનારની સંમતી આપેલ છે તેમ માની લેવામા આવશે.

૧.(એ)ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમા આજદીન સુધીની એટલે કે એલોટી/લખી લેનારે વેચાણ આપેલ મીલકતની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (જમીન માલીકો/આયોજક ધ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ,સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર તથા સદરહું યોજનાની કોમન એમેનીટીસ માટે જતો જાળવણી ખર્ચ/મેનટેનન્સ તથા વિજળીના કનેકશન માટે થતો ડીપોઝીટની રકમ વિગેરે જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી ધ્વારા ડેવલોપર/જમીન માલીકો/આયોજક સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

તથા સદરહું કુલ વેચાણ કિંમતમા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમા વધારો થાય કે સક્ષમ અધિકારી કે સરકારશ્રી ધ્વારા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તથા વધારો – ઘટાડો થાય અથવા આવે તો તેવા સંજોગોમા પ્રમોટર/આયોજક/આયોજન તે એલોટી/લખી લેનાર પાસેથી તેવી રકમની માંગણી અલગથી માંગી શકશે તેમા એલોટી/લખી લેનાર /લખી લેનાર ધ્વારા તે અલગથી કે વધારો આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧.(બી)સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમા વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનીક સત્તાવાળાઓ /સરકાર ધ્વારા વખતોવખત લાદવામા આવેલ વધારા સિવાયની છે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાહેંધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમા વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ ધ્વારા લાદવામા આવે તેવા સંજોગોમા એલોટી/લખી લેનાર પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમા લાગુ પડશે.

૧.(સી)પ્રમોટર/આયોજક પોતાની મુનસફી,એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટી/લખી લેનારને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક @SBI MCLR +2% ના છુટનો લાભ આપી શકે છે જમીન માલીકો/આયોજક એલોટી/લખી લેનારને આ રીતે આપવામા આવેલ છુટ અને છુટના દરમા ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચીશકશે નહી.

૧.(ડી)લખી લેનાર/એલોટી/લખી લેનાર તે જમીન માલીકો/આયોજક ને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે જમીન માલીકો/આયોજક પોતાના કાયદેસરના લેણા/વેચાણ અવેજની રકમ જે એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેની કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી/લખી લેનાર જમીન માલીકો/ આયોજક/ આયોજક સામે કોઈ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૧.(ઈ) સમય એ જમીન માલીકો /આયોજક તેમજ એલોટી/લખી લેનાર બંને માટે મહતવપૂર્ણ છે કંમ્પીશન સર્ટીફીકેટ કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા બંને જે લાગુ પડતુ હોય તે મેળવ્યા બાદ જમીન માલીકો/આયોજક પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટી/લખી લેનારને યુનીટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવીજ રીતે એલોટી/લખી લેનાર તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા નં.૧ (સી) (પેમેન્ટ પ્લાન) મા જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટ શરતોની પૂર્તતા કરશે.

૧. દામોદર પાર્ક –૧ પાર્ક ના તમામ મકાનો એક સરખા પ્લાન મુજબ ના દેખાય તે માટે સદર પ્લોટ મા સોસાયટી ના નકશા મુજબનુ બાંધકામ તથા એલીવેશન કરવાનુ રહેશે સદર દામોદર પાર્ક ની આજુબાજુ મા અમો લખી આપનારાઓની જમીન આવેલ હોઈ જે જમન મા વાણીજય તથા રહેણાંક ના મકાનો બનાવવામા આવશે તો તેમા જવા આવવાનો રસ્તો આપવાનો રહેશે.

૨. ઉપરોકત મુદ્દા નં.૪.૧ મા જમીન માલીકો/આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા જમીન માલીકો/આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણા નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામા કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ

વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામા કસુર થયેથી જમીન માલીકો /આયોજકને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે જમીન માલીકો/આયોજક આ માટે એલોટી/ લખી લેનારને ૧૫ દીવસ અગાઉ લેખીતમા રજી.પોસ્ટ ધ્વારા જણાવેલ સરનામે અને ઇ–મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે જો એલોટી /લખી લેનાર જમીન માલીકો/આયોજક ધ્વારા સુચીત ઉલ્લંઘનોનુ જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામા નિરાકરણ કરવામા નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે જમીન માલીકો/ આયોજક સદર કરારનો અંત લાવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમા આ રીતે કરારનો અંત લાવવામા આવેલ હોય તે સંજોગોમા પ્રમોટર/આયોજક એલોટી/લખી લેનારને તેના ધ્વારા ભરવામા આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવામા થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દીવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૩. જમીન માલીકો/આયોજક એલોટી/લખી લેનાર ને સદર વેચાણ આપેલ મીલકતનો કબજો મોડામા મોડા સુધીમા અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે જો જમીન માલીકો/આયોજક તેમ કરવામા કસુર કરે અથવા એવી કોઈ પણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોપવાનુ ટાળે તેવા સંજોગોમા એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દ નં.૪.૧ મુજબ એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા ભરવામા આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિત તમામ નાણાં એલોટી/લખી લેનારને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

❖ જો કે ખાસ કિસ્સામા જમીન માલીકો/આયોજક કબજો સોંપવાના સમયગાળામા વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર યોજનાનુ બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

૧. યુધ્ધ,પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

૨. નોટીસ,ઓર્ડર,રૂલ,સરકારી અને /અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ નોટીફીકેશન (તેમ છતા એલોટી/લખી લેનાર અને જમીન માલીકો ધ્વારા અરસ પરસની સમજુતી મુજબે સમજુતી મુજબે સમયમા વધારો કરી શકાશે)

➢ <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી :–</u>

(૪.૧) જમીન માલીકો/આયોજક સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટી/લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મીલકત નો કબજો સોંપશે જમીન માલીકો/આયોજક એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે જમીન માલીકો/આયોજકના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પૂંર્તતા તે કરી આપશે જમીન માલીકો/આયોજક ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દીન ૭ ની અંદર તેના વતી એલોટી/લખી લેનારને મલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

(૪.૨) જમીન માલીકો /આયોજક ધ્વારા લેખીતમા સદર વેચાણ આપેલ મીલકતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ જાણ કરેથી લખી લેનાર /એલોટી દીન ૧૫ મા વેચાણ આપેલ મીલકત નો કબજો લેશે.

(૪.૩) એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા વેચાણ આપવામા આવેલ મીલકતનો કબજો લેવા મા ચુક થવી ઉપરોકત મુદ્દા નં.૭.૧ મુજબ જમીન માલીકો/આયોજક ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી એલોટી/લખી લેનાર સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ બાહંધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને જમીન માલીકો/આયોજક એલોટી/લખી લેનારને મીલકતનો કબજો સોંપશે.જો એલોટી/લખી લેનાર મુદ્દા નં.૭.૧ મા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમા એલોટી/લખી લેનાર લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૫) એલોટી/લખી લેનાર તેને ફાળવવામા આવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે તે પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ સભાસદોએ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૬) એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમા દર્શાવેલ ચુકવવાની રકમ સિાય સદર મીલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી/લખી લેનાર તેના ભાગે પડતી રકમ જમીન માલીકો/આયોજક સુચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમા સમાવેશ કરવામા આવેલ નથી.

(૭) એલોટી/લખી લેનાર જમીન માલીકો/આયોકને આવી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા તેના નિયમો બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે કાનુની ખર્ચ પેટે જેમા જમીન માલીકો/ આયોજક એર્ટની એટ લો /વકીલની ફી અલગથી ચુકવશે.

(૮) તબદીલ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે એલોટી/લખી લેનાર જમીન માલીકો/આયોજકને ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે એલોટી/લખી લેનાર જમીન માલીકો/આયોજકને આવી એપેક્ષ બોડી કે ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપરકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

(૯) પ્રોત્સાહક/જમીન માલીકો/આયોજકની રજુઆતો અને ખાત્રી/વોરંટીઓ પ્રોત્સાહક/ જમીન માલીકો આથી નીચે મુજબે રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ફાળવણીમા લખી લેનાર/એલોટીને આપે છે.

(૧) જમીન માલીકો / આયોજક સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ ધરાવે છે. જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) જમીન માલીકો / આયોજક સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરી ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

(૩) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પડતર/પેન્ડીગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટનુ લેન્ડ અને યોજના સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામા આવેલ તમામ મંજુરીઓ,લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવવામા આવેલ છે.વધુમા સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અથવા યોજના સંબંધીત સત્તાધિકારી મેળવવામા આવશે તથા જમીન માલીકો/આયોજક દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ,પ્રોજેકટ લેન્ડ,ટાવરના અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનુ પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) જમીન માલીકો/આયોજકને સદર કરારમા દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટી/લખી લેનારના કોઈપણ અધિકાર ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તો તેનુ હનન થતુ નથી.

(૭) જમીન માલીકો/આયોજક સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને પ્રોજેકટ/મીલકતના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરારા કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટી/લખી લેનારના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનુ હનન થતુ હોય.

(૮) જમીન માલીકો/આયોજક એ બાબાતે બાહેંધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટી /લખી લેનાર ને સદર વેચાણ આપેલ મીલકતનુ વેચાણ કરવા માટે તો પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી યોજનાના થયેલ /થનાર એસોસીએશન ને કરતી વખતે જમીન માલીકો/આયોજક સદર સ્ટ્રકચર ના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો યોજનાના થયેલ/થનાર એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) જમીન માલીકો /આયોજક સદર પ્રોજેકટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણા,દર,ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં , લેવી,વસુલાતો,પ્રિમીયમ,નુકશાની અને /અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તો તે ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ,સરકારી વટહુકમ,હુકમ,

જાહેરનામુ (મીલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) જમીન માલીકો/ આયોજકને બજવવામા આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

(૧૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ પ્લોટેડ એરીયા મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **FSI પ્રમાણે** -------------------- **ચો.મી.** છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી **FSI પ્રમાણે** --------------- **ચો.મી.** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે જે મુજબ પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા --------------- ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે.અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે.

(૧૦) <u>**એલોટી/લખી લેનાર અને જમીન માલીકો/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.**</u>

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી મીલકતને સારી રીતે અને સુરક્ષિત સ્થિતિમા રાખવાની જવાબદારી એલોટી/લખી લેનારની રહેશે તેમજ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં મીલકત આવેલ છે તે ટાવરમા એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા–નિયંત્રણો કે પેટા–નિયમોની વિરૂઘ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારી પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

(૨) સદરહું મીલકતમા કોઈપણ પ્રકારની જોખમી જાલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભારેખમ વસ્તુઓ જે વેચાણ આપેલ મીલકતને અથવા જયાં મીલકત આવેલ છે તેના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ઘ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભોર ભારેખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર,કોમન પેસેજ અથવા યોજનાના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં યુનીટ સ્થિત છે તથા યુનીટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી અને અને જો એલોટી/લખી લેનાર ઘ્વારા અપુરતી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે એલોટી/લખી લેનાર પોતે જવાબદાર રહેશે.

લખી લેનાર ની સહી   તારીખ   લખી આપનાર ની સહી

(૩) આંતરીક સુધારા વધારા એલોટી/લખી લેનારએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને જમીન માલીકો/આયોજક ધ્વારા જે સ્થિતિમા યુનીટ આપવામા આવેલ હોય તે જે સ્થીતમા તેને જાળવી રાખવાનુ રહેશે તેમજ સ્થાનીક સત્તાધિકારીના કાયદા,નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરૂધ્ધ એવુ કંઈ પણ કરવુકે કરાવવુ નહી ઉપરોકત શરતનો એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમા એલોટી/લખી લેનાર પોતે સ્થાનીક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) યુનીટ કે કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ એલીવેશન કે જયાં વેચાણ આપેલ મીલકત સ્થિત છે તેની બાહય કલર,સ્કીમમા કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમા જાળવી રાખવાનજા રહેશે અને ખાસ કરીને યુનીટના અન્ય ભાગોને આધારા મળી રહે તે હેતુથી કોલમ,બીમ, દીવાલો,સ્લેબ કે આર.સી.સી.તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમા જમીન માલીકો/ આયોજક અને / અથવા સોસયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહી.

(૫) એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને જયાં વેચાણ આપેલ મીલકત સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ અથવા તો વીમાના પ્રમીયમની ભરવાની થતી રકમમા વધારો થઈ શકે.

(૬) યુનીટ જયા સ્થિત હોય તે યોજનાના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ,કચરો,ચીથરા,એંઠવાડ કે કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગીસ આપવી નહી.

(૭) જે હેતુથી વેચાણ આપેલ મીલકત વેચવામા આવેલ હોય તે હેતુમા એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા બદલાવ કરવામા આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર,પાણી ચાર્જ વીમા તેમજ અન્ય લેણા જે કોઈહોય તેની રકમમા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામા આવેલ હોય તે એલોટી/લખી લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

(૮) એલોટી/લખી લેનાર ધ્વારા જમીન માલીકો/આયોજકને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી/લખી લેનાર સદર મીલકત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે,પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વેપાર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(૯) યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામા આવેલ તમામ નિયમો, તેમજ તેમા સુચવવામા આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનીક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે વખતના નિયમોનુ એલોટી /લખી લેનારએ પાલન કરવાનુ રહેશે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ રોડી/ફેડરેશન ધ્વારા મીલકતના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામા આવેલ નિયમો અને શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર,ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૦) એલોટી/લખી લેનાર જમીન માલીકો/આયોજક અને તેના સર્વેચરો તથા એજન્ટસને કામદારો સાથે કે કામદારો વિના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગમા પ્રવેશ કરી યોજનાની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

(૧૧) એલોટી/લખી લેનાર જમીન માલીકો/આયોજક અને તેના સર્વેચરો તથા એજન્ટસને કામદારો સાથે કે કામદારો વિના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમા પ્રવેશ કરી યોજનાની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

(૧૨) દામોદર પાર્ક –૨ પાર્ક ના તમામ મકાનો એક સરખા પ્લાન મુજબ ના દેખાય તે માટે સદર પ્લોટ મા સોસાયટી ના નકશા મુજબનુ બાંધકામ તથા એલીવેશન કરવાનુ રહેશે સદર દામોદર પાર્ક ની આજુબાજુ મા અમો લખી આપનારાઓની જમીન આવેલ હોઈ જે જમીન મા વાણીજય તથા રહેણાંક ના મકાનો બનાવવામા આવશે તો તેમા જવા આવવાનો રસ્તો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સદર કરારમા દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી સદર કરારની રૂએ એલોટ/લખી લેનારને વેચવામા આવેલ યુનીટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા ,પાર્કીંગ સ્પેસ,લોબી, દાદર,ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી/લખી લેનાર પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાંસુધી તે સદર કરારમા દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામા ન આવેલ હો.

(૧૨) જમીન માલીકો/આયોજક મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી.સદર કરાર કર્યા બાદ જમીન માલીકો/આયોજક સદરહું પરીશીષ્વાળી મીલકત ઉપર કોઈ ભાડા પટ્ટો /મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહીસ અને જો આવુ કોઈ ભાડા પટ્ટો/મોર્ગેજ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામા આવે તો બીજા સમયે અમલી કોઈ કાયદામા કઈ પણ જોગવાઈ હોય આવો ભાડા પટ્ટો /મોર્ગેજ અથવા બોજો ફાળવણીમા મેળવનાર હકક અને હીતને અસર કરશે નહી જેણે સદરહું યુનીટ ખરીદવા સંમતી આપી અથવા મેળવી છે.પ્રમોટર સદર યોજનાની વણવહેંચાયેલી તમામ મીલકતના કાયદેસરના માલીક છે એ તેઓ તે મીલકતને તેમનીઈચ્છા મુજબ ભાડે અથવા તો મોર્ગેજ આપી શકે છેઅને તે મીલકતના પેટા ભાડુઆો તમામ કોમન એસોસીએશનો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

(૧૩) **બંધનકર્તા અસરઃ**– જમીન માલીકો/આયોજક ધ્વારા એલોટી/લખી લેનારને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામા આવે તેનાથી જમીન માલીકો/આયોજક કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનુ બંધન ઉભુ થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી/લખી લેનાર સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દીવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ જમીન માલીકો/આયોજક ધ્વારા જણાવવામા આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સક્ષમ ઉસ્થિત થય જો એલોટી/લખી લેનાર ને તેને આવલ કરાર મળ્યાના ૩૦ દીવસની પહોંચતો કરવામા નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામા નિષ્ફળ જાય તેવા સમયે જમીન માલીકો/આયોજક એલોટી/લખી લેનાર ને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દીન–૧૫ ની અંદર એલોટી/લખી લેનાર તેનો નિવેડો લાવવામા નિષ્ફળ જાય તો એલોટી/લખી લેનારની અરજી રદબાતલ આવશે અને જમીન માલીકો/આયોજકે એલોટી/લખી લેનારને તેના ધ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીગ અમાઉન્ટ સહીત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

લખી લેનાર ની સહી તારીખ લખી આપનાર ની સહી

(૧૪) **એલોટી/લખી લેનાર /અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :** આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમા ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અુગામી એલોટી/લખી લેનાર (તબદીલીના કિસ્સામા) પર સમાન રીતે લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૫) **એલોટી/લખી લેનાર /અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :** સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બીનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામા આવશે અથવા તેમા અમલમા હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા વધારા કરવામા આવશે તે સિવાયની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૬) **અમલનુ સ્થળ** : સદર કરારની અમલ પ્રમોટર/આયોજકની ઓફીસમા અથવા અન્ય સ્થળ જે જમીન માલીકો/આયોજક અને એલોટી/લખી લેનારની પરસ્પર સહમતીથી નકકી થયેલ હોય જમીન માલીકો/આયીજકના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી નોટરી પબ્લીક સમક્ષમા નોંધણી કરાવવની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ સાવલી ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭) સદર કરારની રૂએ એલોટી/લખી લેનાર કે જમીન માલીકો/આયોજકને આપવામા આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામા આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઈ–મેઈલ આઈ.ડી.પર મોકલવામા આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામા આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનુ માનવામા આવશે.

➢ **<u>એલોટી/લખી લેનારનુ નામઃ–</u>**

નામ : ....

સરનામુ : ....

➢ **<u>જમીન માલીકો/લખી આપનારા :–</u>**

(૧) **શાહ ઉમંગલાલ ઓરછવલાલ,ઉ.વ.આ.૬૬,ધંધો.વેપાર/ખેતી**

હાલ રહે.નં.બી/૩ર મીરા સોસાયટી,હરણી રોડ,માંગલ્ય હોલ સામે,વડોદરા

(૨) શાહ બિપીનચંદ્ર ઓરછવલાલ,ઉ.વ.આ.૭૦,ધંધો.વેપાર/ખેતી
રહે.૦–જીવનપ્રકાશ સોસાયટી,લલ્લુભાઈ પાર્ક સામે,હરણી રોડ,વડોદરા
હાલ રહે.નં.બી/૩૨ મીરા સોસાયટી,હરણી રોડ,માંગલ્ય હોલ સામે,વડોદરા

(૩) શાહ ભારતીબેન તે કનૈયાલાલ ગોવિંદલાલની દીકરી અને
,ઉ.વ.આ.૪૨,ધંધો.ઘરકામ

(૪) શાહ રોનકકુમાર સનતકુમાર,ઉ.વ.આ.૨૬,ધંધો.વેપાર/ખેતી
નં.૩,૪ રહે. વ્રજધામ સોસાયટી,મુ.પો.તા.સાવલી,જી.વડોદરા

જો ઉપરોકત સરનામા કે ઈ–મેઈલ આઈડીમા કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમા એલોટી/જમીન માલીકો એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામા આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર એલોટી/જમીન માલીકો (જે લાગુ પડતુ હોય)તેમને મળેલ હોવાનુ માનવામા આવશે.

(૧૯) સંયુકત એલોટી/ઓઃસંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામા જમીન માલીકો ધ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ–મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામા આવશે અને તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનુ માનવામા આવશે.

(૨૦) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટી નો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૧) **વિવાદનુ નિરાકરણ :** કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે.જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામા આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૨૨) **સંચાલક શબ્દો :** સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થઘટન ને અમો ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર સાવલીની નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી–વંચાવી,સમજી–વિચારી,બીનકેફ હાલતમા સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

ઉપરોક્ત એલોટી/લખી લેનાર તરફથી ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત રકમ/ટીકન રકમ મળી ગયાની બાહેંધરી અમો /લખી આપનાર/પ્રમોટર/એલોટીને મળી ગયેલ છે.

સાક્ષીઓની સાક્ષી તરીકે હાજરી આપનારા પક્ષકારો/સાક્ષીઓની હાજરીમા સાવલી ગામમા વેચાણ આપવાના ઈરાદા સહ સદરહું બાનાખત કરાર પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે.

➢ <u>લખી આપનાર/જમીન માલીક/એક તરફવાળા :–</u>

....

(૧) શાહ ઉમંગલાલ ઓરછવલાલ

....

(૨) શાહ બિપીનચંદ્ર ઓરછવલાલ

....

(૩) શાહ ભારતીબેન તે કનૈયાલાલ ગોવિંદલાલની દીકરી અને
શાહ સનતકુમાર નટવરલાલ ની સધવા પત્ની

....

(૪) શાહ રોનકકુમાર સનતકુમાર