\

બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના તાલુકે આણંદના મોજે ગામ કરમસદ ગામની સીમના બ્લોક નં. ૯૭ જેનું કુલ ક્ષે. ૦–૫૦–૫૯ આરે પૈકી પુર્વ દિશા બાજુની ક્ષે. હે. ૦–૧૭–૫૧ આરે જેના ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ક્ષે. ૮૭૫.૫૦ ચો.મી. (સ્થળ ઉપર ૭૮૩.૦૦ ચો.મી.) તથા ઉતર દિશા બાજુની (૪૩૭.૭૫ ચો.મી.+૪૩૭.૭૫ ચો.મી.) બન્ને મળી ક્ષે. ૮૭૫.૫૦ ચો.મી. તે બન્ને મળીને ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્રારા મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"શિવશ્યામ આઈકોન"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી ...... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

આ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ આજ તા. .... માહે .... સને ૨૦૧૮ ના રોજ .....

એક તરફવાળા :– આર.એમ.બિલ્ડબેઝ એલ.એલ.પી.ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર રાજેશકુમાર મનુભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો – વેપાર, (પાન નં. AAHPP8333N) રહે. મુ.પો.આણંદ, ઠે. ૫૦૨, શિવશ્યામ રેસીડન્સી, એચ.એમ.પટેલ સ્ટેચ્યુ રોડ, માંગલીક પાર્ટી પ્લોટની પાસે, તા.જી.આણંદ. **(આર.એમ.બિલ્ડબેઝ એલ.એલ.પી.નો પાન નં. AAVFR8155N) આર.એમ.બિલ્ડબેઝ એલ.એલ.પી.નું સરનામુ, મુ.પો.આણંદ, ઠે. ૫૦૨, શિવશ્યામ રેસીડન્સી, એચ.એમ.પટેલ સ્ટેચ્યુ રોડ, માંગલીક પાર્ટી પ્લોટની પાસે, તા.જી.આણંદ**

"જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ એકતરફવાલા, મુળ જમીન માલિકો, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે."

બીજી તરફવાલા :– શ્રી .... ,ઉ.વ.આ. ......,ધંધો – ...., રહે, મુ.પો......... ઠે.........................., તા.જી..........(પાન નં....................) (મો. ....)

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

એમ બે વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના તાલુકે આણંદ ના મોજે ગામ કરમસદ ગામની સીમના બ્લોક નં. ૯૭ જેનું કુલ ક્ષે. ૦–૫૦–૫૯ આરે પૈકી પુર્વ દિશા બાજુની ક્ષે. હે. ૦–૧૭–૫૧ આરે જેના ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ક્ષે. ૮૭૫.૫૦ ચો.મી. (સ્થળ ઉપર ૭૮૩.૦૦ ચો.મી.) તથા ઉતર દિશા બાજુની (૪૩૭.૭૫ ચો.મી.+૪૩૭.૭૫ ચો.મી.) બન્ને મળી ક્ષે. ૮૭૫.૫૦ ચો.મી. તે બન્ને મળીને ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન તે જમીન અમો એક તરફવાલા, લખી આપનાર તમામની કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાયની બોજા મુકિત અને ટાઈટલ કલીયરવાળી જમીન અમો એકતરફવાલા તમામ યાને મુળ જમીન માલિકો ની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એકતરફવાલા તમામ યાને મુળ જમીન માલિકો ના સંયુકત નામ ચાલે છે. મજકુર બ્લોક/સર્વે નં. ૯૭ ની ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મીટર જમીનમાં બાંધવમાં આવેલ ફલેટ નો ...... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકતનું બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનનો સ્થળ ઉપર સંયુકત માલિક તરીકે કબજો ભોગવટા અમો એક તરફવાલા તમામ કરતા આવેલા છીએ અને હાલ કરીએ છીએ.

Scanned by CamScanner

(૨) મજકુર બ્લોક નં. ૯૭ ની કુલ જમીન પૈકી ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતી જમીનના માલિકો **શ્રી કિરણ ચંદુભાઇ પટેલ** પાસેથી અમો એક તરફવાલાએ અમારી સ્વપાર્જીત જાત કમાણીની આવકના નાણામાંથી ભાગે પડતી રકમો ટુકડે ટુકડે ચેક રોજ રીતસર નો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આણંદના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના અનુક્રમ નં. ૧૧૭૧૪ અને ૧૧૭૧૬ થી તા. ૨૦/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઇએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાલા તમામના સંયુકત નામ દાખલ કરી લાગતા વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.

(૩) ત્યારબાદ અમો એક તરફવાલા તમામે મજકુર સર્વે નં. ૯૭ જેનું ક્ષે. ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી ખેડા જીલ્લા પંચાયત કચેરી, મહેસુલ શાખા નડીયાદ તરફથી તેમના હુકમ નં. એલ.એન.ડી./ એન.એ. (૧) વશી ૨૫૬, તા. ૨૮/૦૮/૧૯૮૫ ના રોજથી મળેલ છે. તથા રીવાઇઝ પરવાનગી આણંદના જિલ્લા કલેકટરની કચેરીના હુકમ નં. જમન–૧/ એન.એ./ એસ.આર./ ૬૭/ ૧૦/ ૨૦૧૩–૧૪/ વશી/ ૬૭૫૮ થી ૬૭૬૪ તારીખ ૦૯/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજ મળેલ છે.તથા આણંદ નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતા તરફથી નં. બીપી/ કરમસદ/ ૪૪૫ તારીખ ૧૪/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે. તથા આણંદ – વલ્લભ વિદ્યાનગર – કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ તરફથી હુકમ નં. અવકુડા/ લે.આઉટ/ વિ.પ./ વશી/ ૮૬૨ તારીખ ૨૯/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. મજકુર એન.એ. ના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં બીજા હકકમાં દાખલ કરી લાગતા વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

(૪) ત્યારબાદ અમો એકતરફવાલા તમામે સાથે મળી મજકુર સર્વે નં. ૯૭ જેનું ક્ષે. ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન તથા આણંદ – વલ્લભ વિદ્યાનગર – કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ તરફથી હુકમ નં. અવકુડા/ લે.આઉટ/ વિ.પ./ વશી/ ૮૬૨ તારીખ ૨૯/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. સબ પ્લોટીગના પ્લાન તથા હોલોપ્લીન્થથી ફોર્થ ફલોર સુધીના સ્ટેર કેબીન તથા લીફટ રૂમ સહીતના કુલે .... ફલેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી છે. જેની રૂઇએ મજકુર જમીનમાં હોલોપ્લીન્થમા પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી થર્ડ ફલોર સુધી તથા તેની ઉપર સ્ટેટ કેબીન લીફટ સહીત કુલે ૩૦ ફલેટો (યુનિટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ.

(૫) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્રારા સદર સર્વે નં. ૯૭ જેનું ક્ષે. ૧૭૫૧.૦૦ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરી દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલુ અને હાલ બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્રારા સદર સર્વે નં. ૯૭ જેનું ક્ષે. ૧૭૫૧.૦૦ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરી દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"શિવશ્યામ આઇકોન"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોક પૈકીના ફલોર ...... ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ માં **"મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામથી ઓળખામાં આવશે તે) તમો બીજાતરફવાળા, અલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૭) અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં. .... થી તા .... ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સતામંડળ, અમદાવાદ ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૮) અમો પ્રમોટરને મજકુર જમીનના મુળ માલિકો સદર જમીન અંગે કરી આપેલ ડેવલોપમેન્ટના કરારની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ આવેલ પરિયોજનાના બ્લોકના એપાર્ટમેન્ટ વેચવાનો તેમજ એલોટીઓને ફાળવવાનો તેમજ તેરો સાથે જરૂરી બાનાખતના કરારો કરવાનો તેમજ એલોટીઓ પાસેથી અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર આપેલ છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ કરેલ કરાવેલ છે.

(૯) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટેકટસ શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખોનો અને વિગતવર્ણનો, એડવોકેટ એન્ડ સોલીસીટર્સ .... દ્વારા ફા.પ્લોટ નં. .... થી ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ એન.એ. ના હુકમો, સદર જમીન પરના મુળ માલિકના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્ર–૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો 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 કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં 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 નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૦) હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર ના .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ નં. .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધવામાં આવેલ ફલેટ નં. ..... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે જેની રૂઈએ મુળ જમીન માલિક તથા ઓમ પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતા કરી કરેલ છે.

(૧૧) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાલા, મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર પાસેથી સદરના .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ નં. .... ની આશરે ..... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ .... સ.ચો.મીટર જમીન સહીતની મિલકત ઉચ્ચક કુલે રૂા. ...... /– અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતના સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મિલકતના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ

Scanned by CamScanner

ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. આમ બંન્ને મળી રકમ રૂા. .... /– અંકે રૂપિયા .... અમો એક પક્ષવાળા યાને વેચાણ બાનાખત લખી આપનારે લેવાના રહેશે.

(એ) સદર પરિયોજનામા આવેલ એન્ટરન્સગેટ, આતરીક પાકા રસ્તાનો, કોમન લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, લિફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોની માલિકો 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 વેચાવા સંમત થઈએ છીએ.

(સી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનીસાથે આવેલ .... ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ની વોશ એરીયાની બાલ્કની રૂા. .... /– ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા 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 કિંમત વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ઈ) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી લે–આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ અને /અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા પોડીયમ ખાતે આવેલ ખુલ્લી પાર્કીગની 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 જણાવવામાં 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.

(૧૨) તમો એલોટીએ અમો એકતરફવાલા, મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટ ની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમના ૧૦ ટકા પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા. .... /– અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નં. ...., તા. .../ ..../..... ના રોજ ધી .... બેંકની ...... શાખાનો તમો એલોટીના ખાતાનો અમો એક તરફવાલા તમામના કહેવાથી અમો પ્રમોટર પેઠીના નામનો ચુકવી આપેલ છે. જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકી રહેતી રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી ...... માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સમંત થયેલા છો. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

વિગત	ટકાવારી પ્રમાણે

(એ) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પ્રથમ ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

Scanned by CamScanner

(બી) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના બીજા ૧૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની પ્લીન્થલેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

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

(ડી) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ચોથા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી – બારણાનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઇ) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગની 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 બીલ્ડીગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પૂર્ણથયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીગમા લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબધી જરૂરીયાતોનું 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 બીલ્ડીગમા 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 અમો એકતરફવાળા તમામ તથા અમો પ્રમોટર સાથે મળી તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

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

(૧૪) મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સતા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારાની રકમ તમો એલોટી એ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૫) મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર શરત નં. (૧૫) (એ) થી (એચ) માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામા ન આવે અગર વિંલબ 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 અમો એક તરફવાલા, મુળ જમીન માલિકો તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત આણંદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબકની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ વધુમાં તેવા રદ કરવના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો

Scanned by CamScanner

એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઇચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઇમેઇલ થી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમા તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું એ તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખત નો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદબાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધવ્યા 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 આપીશું જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૬) પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઇએ એપાર્ટમેન્ટની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તે તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઇએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઇપણ સ્વરૂપમા આપીશું.

(૧૭) તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણા સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્યલાગે તે રીતે અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટી કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તરતકરાર કરવાની નથી આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમા સહીમતાકરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો.

(૧૮) એક તરફવાળા અને બીજા તરફવાળા વચ્ચે પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન આપવા બાબતે જે સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે તેને આપણે બન્ને તરફવાળાએ પાલન કરવાનુ રહેશે. જેથી "Time is essence for the promoter as well allottee" નું પાલન થઇ શકે. જો એક તરફવાળા સમયમર્યાદામાં યુનિટનલ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ના આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બીજી તરફવાળા નિયત સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડ ચુકવ્યાના સમયગાળા વ્યાજ વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા લેખે બીજી તરફવાળાએ ચુકવાનું રહેશે. અને ઉપરોકત શરત માટે બન્ને સંમત થાય છે.

(૧૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ, ઈન્ડેક્ષ ફકત ૨૩૭૯.૬૦ ચો.મીટર છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા તો વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી એફ.એસ.આઇ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇનો લાભ મેળવીને ૨૩૭૯.૬૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૯૪૦.૬૨ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે.અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને

Scanned by CamScanner

જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળી ગયા બાદ કોઇપણ વધારાની એફ.એસ.આઇ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઇપણ હકક કે દાવો રહેશે નહી. ભવિષ્યની કોઇપણ એફ.એસ.આઇ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીનો હકક રહેશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલા એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરવાનો રહેશે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરવાનુ રહેશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

(૨૦) અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકોએ તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમા સોપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજના ની મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઇલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખીતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં 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 મુળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર ને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૧) અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં. (૨૩) માં જણાવેલ મુદત સુધીમાં તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઇપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઇ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું 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 તથા અમો એક તરફવાલા તમામ સામે કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી

Scanned by CamScanner

કરાવવાની રહેશે નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૨૨) અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકો અને તમો એલોટીએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંન્ને તરફવાલાને માન્ય રહેશે.

(૨૩) અમો પ્રમોટરની સદર **"શિવશ્યામ આઈકોન"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાનમા હાલમાં કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાંઆવેલ સદર પરિયજનાના સ્પેસીફીકેશન અને 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 બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૪) અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટી ને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળાખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા સેવાની જોગવાઈના સદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટર શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમોએલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ 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 અમો પ્રમોટર તમો એલોટી ને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકકદાર રહેશો નહી.

(૨૫) તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોય રહેણાંક હેતું માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટી કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૬) તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા, કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધિન સભ્ય તરીકે આપીએ તે તારીખથી ૦૭ (સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમા યથા પ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામા આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૭) અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમા થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક સતામંડળ અને સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબતી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમ્રગ બ્લોકની મિલકતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશો.

Scanned by CamScanner

(૨૮) વધુમાં સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોધણી કરવામાં આવે તે મુજબના એપાર્ટમેન્ટના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જયા સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણાશે નહી અને સદર રકમ જયા સુધી સર્વીસ સોસાયટી ની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૨૯) વધુમાં તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખત ની અન્ય જોગવાઓમા આવરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૦) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના ટાઇટલ્સ રીપાર્ટ 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 પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઇ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઇ દાવા, દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી સદર પરિયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના કરજવાળી છે. તેમજ તેના ઉપર કોઇ ગીરો, બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઇ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી.

(૩૧) વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીજ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે....

(એ) તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારે સોપવામા આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીગમાં કે બીલ્ડીગ ને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઇ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સતામંડળની સંમતિ વિના કોઇ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરાવશે નહી.

(બી) વધુમા તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઇ જવામાં દાદર, મઝિયાર પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે. તેના માળખા કે બીલ્ડીગના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ ને એલોટીના આવા કોઇ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી અથવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી) તમો એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટર જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલ છે તે મકાનમાં આવેલ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે સંબધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સતામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઇ નું ભંગ થાય એવુ કોઇપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

Scanned by CamScanner

(ડી) તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ ભાગેને તોડશે કે તોડાવશે નહી. તેમજ કોઇપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તે પરિયોજનના કે બીલ્ડીંગના એલિવશેન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઇન્સ અને પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુ જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ નરે નહી તેમને અન્ય કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહી.

(ઇ) વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઇ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે બીલ્ડીગ પ્રોજેકટની જમની અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ) તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉકત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તે મકાનમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા એવી નકામી વસ્તુ ફેકવા દેશે નહી.

(જી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

(એચ) તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અને સરકાર અને અન્ય જાહેર સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા પાણી–ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઇ)સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઇએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પુરેપુરા ચુકતે હિસાબ ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા – ભાડે આપશો આપવશો નહી કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કલઇને સોપણી કરશે નહી.

(જે) સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ ફલેટ સંબધી નિયમો (બીલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિયમો અને પેટા – નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહર પાડયા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા – વધારા અને ફેરફારનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગ માં આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વીસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતો નું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

Scanned by CamScanner

(૩૧) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના કોઇપણ યોગ્ય સમયેઉકત બીલ્ડીગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામા આવશે.

(૩૨) સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પરકોઇ હકકદાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીગની આજુ બાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બીલ્ડીગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૩) અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર કોઇને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઇ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઇનો હકક દર, દાવો, અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઇ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર એપાર્ટમેનટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઇ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર તથા મુળ માલિકો આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૪) આ એગ્રીમેન્ટની કોઇપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ 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 જોગવાઇઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતીહતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૫) આપણ બંન્ને પક્ષકારો આથી સંમત થઇએ છીએ સંમત થઇએ છીએ કે આપણે અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેના સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૬) સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઇપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેના નિકાલ બંન્ને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણી લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઇપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૩૭) એક તરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટાર કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ નંબર .... ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તો તેના પર બીજો કોઇ બોજો કે ચાર્જ કરી શકશે નહી.

Scanned by CamScanner

અને જો કોઈ બોજો, ગીરો કે ચાર્જ એક તરફવાળા ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે બીજા તરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૩૮) યુનિટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની વિગતો બીજી તરફવાળા સમક્ષ રજુ કરશે અને છેલ્લા કારપેટ એરીયા મુજબ કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. છેલ્લા કારપેટ એરીયામાં જો ત્રણ ટકા વધારે ઘટાડો આવશે તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાના રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમાં ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

<u>પરિશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના તાલુકે આણંદ ના મોજે ગામ કરમસદ ગામની સીમના બ્લોક નં. ૯૭ જેનું કુલ ક્ષે. ૦–૫૦–૫૯ આરે પૈકી પુર્વ દિશા બાજુની ક્ષે. હે. ૦–૧૭–૫૧ આરે જેના ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ક્ષે. ૮૭૫.૫૦ ચો.મી. (સ્થળ ઉપર ૭૮૩.૦૦ ચો.મી.) તથા ઉતર દિશા બાજુની (૪૩૭.૭૫ ચો.મી.+૪૩૭.૭૫ ચો.મી.) બન્ને મળી ક્ષે. ૮૭૫.૫૦ ચો.મી. તે બન્ને મળીને ૧૭૫૧.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"શિવશ્યામ આઈકોન"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરિયોજનામા આવેલ .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. .... ની આશરે .... સમ.ચો.મી કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ .... સમ.ચો.મી. મળવા પાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત.

મજકુર ફલેટ નં. .... ની મિલકતના ખુંટચારની વિગત

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉતર :–

દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી ....ફલોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં. ..... ની બાંધકામવાળી મિલકત.

ઉપર મુજબ એપાર્ટમેન્ટવાળી મિલકત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનુ બાનાખત મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામા ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી, વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાન પણા માં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા મુળ માલિક તથા તમો એલોટી તથા બંનેના વંશ,વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે તે સહી.

આજ તા. ..... માહે. .... સને – ૨૦૧૮ ના દીને શહેર આણંદ મુકામે.

Scanned by CamScanner