–:: બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ ::–

રજીસ્ટ્રેશન જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે વાવોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર : ૩૩૨ ના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૧–૪૮ યાને ૪૯૬૧ ચો.વાર વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭ ની ૩૧૪૩ ચો.વાર યાને ૨૬૨૮ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ આર–૪ ઝોનની બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/આવેલ "સન એલીગન્સ" એ નામથી ઓળખાતી રો–હાઉસની પરિયોજનામા આવેલ રો–હાઉસો પૈકી રો–હાઉસ નંબર : .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે ....સ.ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલ્કતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ..,

એકતરફવાળાઃ– સોલીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર (PAN NO. ADUFS8715K)
લખી આપનારઃ– નામની ભાગીદારી પેઢી જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીમાં
પ્રમોટરઃ– GUJG NO. 00762 થી તા. ૨૭/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : પ્લોટ નંબર : ૧૦૪૧/૧, સેકટર : ૮/ડી, ગાંધીનગર મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.

૧. પરાગ મનહરલાલ જરીવાલા,
આધાર નંબર : ૬૯૨૩ ૨૨૨૪ ૩૨૭૩
ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો : વેપાર, ધર્મે. હિન્દુ,
રહે. ૨૮, હસુભાઈ પાર્ક–૧, જોધપુર,
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.
મો : ૬૩૫૬૪ ૬૬૬૬૧,
Email I.D. No. solisinfrastructure@gmail.com

૨. અનિકેત પ્રવિણભાઈ શાસ્ત્રી,
આધાર નંબર : ૯૬૪૫ ૫૦૫૫ ૯૮૬૭
ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો : વેપાર, ધર્મે. હિન્દુ,

રહે. પ્લોટ નંબર : ૧૦૪૧/૧, સેકટર : ૮/ડી, ગાંધીનગર.

મો : ૯૮૭૯૦ ૦૫૦૭૭

Email I.D. No. aniketshastri@yahoo.com

" જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં એકતરફવાળા, લખી આપનાર, પ્રમોટર અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે."

તથા

બીજીતરફવાળાઃ– શ્રી ....

લખાવી લેનારઃ– PAN NO:-

એલોટી આધાર નંબર :.......................................

ઉ.આ.વ. ....., ધર્મે – હિન્દુ, ધંધો : ....,

રહેવાસીઃ– ....

" 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 જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે વાવોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર : ૩૩૨ ના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૧–૪૮ યાને ૪૯૬૧ ચો.વાર વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭ ની ૩૧૪૩ ચો.વાર યાને ૨૬૨૮ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ આર–૪ ઝોનની બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા, લખી આપનાર પેઢી યાને પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામા આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં માલિક, કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર યાને સોલીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની ૪૯૬૧ ચો.વાર વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭

ની ૩૧૪૩ ચો.વાર યાને ૨૬૨૮ ચો.મી. જમીન પટેલ રમણભાઈ સોમાભાઈ તથા બીજા અન્ય ૧૦ સહમાલિકોની સંયુકત માલિકીની આવેલ હતી.

(૩). ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૧–૪૮, આકાર રૂા. ૨.૪૧ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭ ની ૨૬૨૮ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

(૪). ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭) ની ૨૬૨૮ ચો.મી. વાળી જમીન બાબતે જિલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગર ધ્વારા તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/ બી.ખે./એસ.આર./૧૯૦/૧૬/વશી.૩૩૦૮૬ થી ૩૩૧૦૦/૨૦૧૮, તા. ૧૦/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. અને જે અંગેની રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૯૧૩૫, તા. ૧૦/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ.

(૫). ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની ૪૯૬૧ ચો.વાર વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭ ની ૩૧૪૩ ચો.વાર યાને ૨૬૨૮ ચો.મી. જમીન પટેલ રમણભાઈ સોમાભાઈ તથા બીજા અન્ય ૧૦ સહમાલિકો એમ સર્વે પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને સોલીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો પરાગ મનહરલાલ જરીવાલા, અનિકેત પ્રવિણભાઈ શાસ્ત્રીએ તા. ૨૨/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૨૨૬૫ થી તે જ તારીખે નોંધાવી કુલ અભરામ નંદાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો લખી આપનાર યાને સોલીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૫૩ થી તા. ૨૮/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

(૬) ત્યારબાદ મજકુર રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની ૪૯૬૧ ચો.વાર વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭ ની ૩૧૪૩ ચો.વાર યાને ૨૬૨૮ ચો.મી. જમીન ઉપર રો–હાઉસોનું બાંધકામ કરવા માટેના

પ્લાન અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા મે. સીનીયર નગર નિયોજકશ્રી સાહેબે તેમના પત્ર ક્રમાંક નં. પી.આર.એમ./વાવોલ/૩૦૦/૧૨/૨૦૧૮/૧૦૮૫૯/૨૦૧૯ થી તા. ૧૯/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ માટે પરવાનગી આપેલી છે. જેની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર કુલે– ૨૫ રો–હાઉસોનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલું. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે રો–હાઉસોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ / કરાવેલ છે.

(૭) અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, ગાંધીનગર ખાતે કરેલી છે. જેનો પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ...., થી તા. .... ના રોજનો છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૮) અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર ધ્વારા સદર પરિયોજનામા આવેલ રો–હાઉસો પૈકી રો–હાઉસ નંબર : .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે ....સ.ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા "મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને રો–હાઉસ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાળા, એલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

(૯) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટેકટસ શ્રી ડીવાઈસ કન્સલ્ટસ ધ્વારા તેયાર કરવામા આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો, એડવોકેટ શ્રી હિતેષ બી. રાવલ ધ્વારા તા. ૧૬/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામા આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ.ના હુકમ, સદર જમીન પરના મુળ માલીકોના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક–૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મેહસુલી 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 કરવામા આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દેષ્ટ કરવામા આવ્ય 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 રો–હાઉસના પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામા આવેલ છે.

(૧૦) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૪૭૩૦.૪ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે. એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૪૭૩૦.૪ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૬૧૪.૫૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને રો–હાઉસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત રો–હાઉસ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૧૧) રો–હાઉસનું બાંધકામ પૂરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા મંડળ ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવા જોઈએ નહી. પ્રમોટર ધ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમ.સી.એલ.આર. + ૨ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે.

એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈપણ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટરને ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ : ૧૫ માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટર, એલોટીને રો–હાઉસનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે, પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને રો–હાઉસનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ રો–હાઉસ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, નિયત કરેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

પરંતુ રો–હાઉસનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર રો–હાઉસ ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧). યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ.

(૨). સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ / અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

(૧૩) પ્રમોટરે પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને રો–હાઉસનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતાં નથી – કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૪. હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરે કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર રો–હાઉસ નંબર : .... ની આશરે ....

સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે ....સ.ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર રો–હાઉસ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતિ 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 બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતા કરી કરેલ છે.

(૧૫) તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર રો–હાઉસ નંબર : .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે ....સ.ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા તેને વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા :.......................... પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. પરંતુ મજકુર રો–હાઉસના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામના ક્ષેત્રફળમાં જો ૦૩ (ત્રણ) ટકા કરતાં ઓછુ વેરીએશન હશે તો તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ અને ખરેખર બાંધવામાં આવેલ ક્ષેત્રફળના ડીફરન્સની રકમ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ જો મજકુર રો–હાઉસના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામના ક્ષેત્રફળમાં જો ૦૩ (ત્રણ) ટકા કરતાં વધુ વેરીએશન હશે તો તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ અને ખરેખર બાંધવામાં આવેલ ક્ષેત્રફળના ડીફરન્સની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમાં સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) સદર પરિયોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સીડી, લીફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી. રોડ સહિતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરાવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર રો–હાઉસનો પાકો

રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય રો–હાઉસોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

(બી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર રો–હાઉસની સાથે આવેલ .... ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કનીની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમા થયેલ છે તે 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 રો–હાઉસની સાથે આવેલ .... ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમા થયેલ છે તે કિંમત ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમત વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ડી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર રો–હાઉસ વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ છે. તેમાં ખુલ્લા અગાસી યાને ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી.

(ઈ) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી લે–આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યાનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ રો–હાઉસની કુલ કિંમતમાં થયેલ છે અને સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નંબર : (૧૫) (એ) થી (ઈ) મા જણાવવામાં તમામ સહીતની સદર રો–હાઉસની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા :......................... પુરામા તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સમંત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૬) તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર રો–હાઉસની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા :......................... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા : .... પુરા ચેક નંબર : ...., તા. ..../..../૨૦૧૯ ના રોજથી .... બેંકની .... શાખાનો તમો એલોટીના ખાતાનો અમો પ્રમોટરના નામનો ચુકવી આપેલ છે. જયારે સદર

રો–હાઉસની 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) રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(બી). રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત રો–હાઉસ જયાં આવેલું તે રો–હાઉસ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનેં બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(સી). રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત રો–હાઉસ જયાં આવેલું છે તે રો–હાઉસ અથવા પાંખનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(ડી). રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત રો–હાઉસની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(ઈ). રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત રો–હાઉસનાં સેનેટરી, ફીટીંગ્ઝ, દાદર, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(એફ).રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત રો–હાઉસ જયાં આવેલું તે રો હાઉસ અથવા પાંખનેં બહારનું પ્લમીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(જી). રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત રો–હાઉસ જયાં આવેલું છે

રો–હાઉસ અથવા પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખચમાં જણાવવામાં આવેલી હોય – નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(એચ) બાકીની રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી રો–હાઉસનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

(૧૭) મજકુર રો–હાઉસની કુલ કિંમતમા 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 રો–હાઉસના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૮) મજકુર રો–હાઉસ કુલ કિંમત સિવાય સરકારી અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર ધ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમા વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૯) મજકુર રો–હાઉસની ઉપર શરત નંબર : (૧૬) (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 ધ્વારા 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 તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સોહબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશું. 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 ઈ–મેલથી 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 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 બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૨૦) પરંતુ અમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ રો–હાઉસની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર રો–હાઉસનો વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમાં આપીશું.

(૨૧) અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખતમાં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનુ આપણ બંનેતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે જેથી "Time is essence for Promoter as well as the Allotter."

(૨૨) અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા રો–હાઉસનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૧ સુધીમા સોપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા રો–હાઉસના વપરાશ સર્ટીફીકેટ મેળવવામા વિલંબ થાય તો સદર રો–હાઉસનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર રો–હાઉસનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન ધ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમા જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર રો–હાઉસની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસેથી સદર રો–હાઉસનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ 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 રો–હાઉસનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપર ની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો

પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૩) અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર રો–હાઉસનો કબજો ઉપર શરત નંબર : (૨૨) માં જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર રો–હાઉસનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું 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 ધ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર રો–હાઉસનું 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 સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય રો–હાઉસનો કબજો સોપવામા વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૨૪) અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંનેએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમા ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંનેતરફવાલાને માન્ય રહેશે.

(૨૫) અમો પ્રમોટરની સદર "સન એલીગન્સ" એ નામથી ઓળખાતી રો–હાઉસોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ 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 ધ્વારા બાંધવામા આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફીકેશન અને પ્લાન કે બીલ્ડીગના 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.

(૨૬) અમો પ્રમોટરે સદર રો–હાઉસનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫(પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર રો–હાઉસમા કે રો–હાઉસ જે બીલ્ડીગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે તેની ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ઘ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું 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 હકકદાર રહેશો નહી.

(૨૭) તમો એલોટીએ સદર રો–હાઉસનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૮) તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટી સાથે મળીને સદર પરિયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા, કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૦૭ (સાત) દિવસમા તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, 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.

(૨૯) અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર રો–હાઉસનો કબજો મળ્યા બાદ સદર રો–હાઉસના સંદર્ભમા થનારા ખર્ચ

એટલે કે સ્થાનિક કર વેરા, સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામા આવે–પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબત્તિ, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકોની મીલકતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશો.

(૩૦) વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીના નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નકકી કરવામા આવે તે મુજબના રો–હાઉસના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમા તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામા 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 નહી અને સદર રકમ જયાં સુધી સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૩૧) વધુમા તમો એલોટીને સદર રો–હાઉસનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમા આવરી લેવામા આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો 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 ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૨) તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર રો–હાઉસના 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 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 રો–હાઉસ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૩૩) વધુમા તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે…

(એ) તમો એલોટીને રો–હાઉસનો કબજો જયારે સોપવામા આવે તે તારીખથી રો–હાઉસની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને રો–હાઉસ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીગમા કે બીલ્ડીગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા–નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા રો–હાઉસ કે એના કોઈ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોને સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરાવશે નહી.

(બી) વધુમા તમો એલોટી રો–હાઉસમા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા રો–હાઉસ જેમા આવેલુ છે. તેના માળખા કે બીલ્ડીગના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ છે એ મકાન અથવા રો–હાઉસને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી) તમો એલોટી ઉકત રો–હાઉસની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરવશે અને રો–હાઉસને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને તે રો–હાઉસમાં એવું કશું જ કરશે કરાવશે નહી જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(ડી) તમો એલોટી રો–હાઉસ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી. તેમજ કોઈપણ સમયે રો–હાઉસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે સદર રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ છે તે પરિયોજનાના કે બીલ્ડીગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમા કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે

નહી અને તે રો–હાઉસ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના રો–હાઉસમા 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 નુકશાન પહોંચાડશે નહી.

(ઈ) વધુમા જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ છે તે બીલ્ડીગ પ્રોજેકટની જમીન અથવા મકાન કે રો–હાઉસના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ) તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉકત પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહી.

(જી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, રો–હાઉસ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીગને આપવામાં આવેલા વીજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ)નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

(એચ) તમો એલોટીને જે રો–હાઉસ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી ધ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ ધ્વારા 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 ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરાં ચૂકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર રો–હાઉસના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા–ભાડે આપશો અપાવશો નહી કે અન્ય કોઈપણ લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(જે) સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીગ કે તેમા આવેલ રો–હાઉસની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સબંધી નિયમો (બીલ્ડીગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા–નિયમો જે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા–વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ પરિયોજનામા આવેલા રો–હાઉસના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વીસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીત કરશે.

(કે) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગય સમયે ઉકત બીલ્ડીગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બીલ્ડીગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

(૩૪) સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ ઉકત રો–હાઉસ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને રો–હાઉસ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવાનો આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીગની આજુ બાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બીલ્ડીગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૫) અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર રો–હાઉસ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર રો–હાઉસ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક, દર, દાવો અલાખો કે હીત સબંધ પોષતો નથી. તેમજ મજકુર રો–હાઉસ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર રો–હાઉસ સંપુર્ણ બોજા રહીતે અને "ના" કરજી છે. તેમજ સદર

રો–હાઉસની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૬) આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ 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 જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતી કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણપત્રમાં તે સુધાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૭) આપણ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટેમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહી વિચારવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેઓ સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૮) સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના ઘ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

// પરીશીષ્ટ //

રજીસ્ટ્રેશન જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે વાવોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર : ૩૩૨ ના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૧/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી.

૦–૪૧–૪૮ યાને ૪૯૬૧ ચો.વાર વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૭ ની ૩૧૪૩ ચો.વાર યાને ૨૬૨૮ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ આર–૪ ઝોનની બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/આવેલ "સન એલીગન્સ" એ નામથી ઓળખાતી રો–હાઉસોની પરિયોજનામા આવેલ રો–હાઉસો પૈકી રો–હાઉસ નંબર : .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે ....સ.ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર રો–હાઉસના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ .... સ.ચો.મીટર મળવાપાત્ર જમીન સહિતની બાંધકામવાળી મિલકત.

મજકુર રો–હાઉસ નંબર : ...... ની મીલકતના ખુંટચારની વિગત ::–

પૂર્વે :– .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– .... આવેલ છે.

ઉત્તરે :– રો–હાઉસ નંબર : .... ની મીલકત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

દક્ષિણે :– રો–હાઉસનંબર : .... ની મીલકત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

એ રીતે ખુંટચાર વચલી રો–હાઉસ નંબર : .... ની બાંધકામવાળી મીલકત.

ઉપર મુજબની રો–હાઉસવાળી મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનં બાનાખત મુળ જમીન માલીકો તથા અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધાનપણાંમાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા મુળ જમની માલીકો તથા તમો એલોટી તથા બંનેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા. ..... માહે ડીસેમ્બર સને – ૨૦૧૯ ના દીને શહેર ગાંધીનગર મુકામે.

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

એકતરફવાળાઃ–

લખી આપનારઃ–

પ્રમોટરઃ–

સોલીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરએ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.

____

૧. પરાગ મનહરલાલ જરીવાલા,

____

૨. અનિકેત પ્રવિણભાઈ શાસ્ત્રી,

સાક્ષી

(૧) ....

(૨) ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનું પરીશીષ્ટ</u>

એકતરફવાળાઃ–　　　　　　　　ફોટો　　　　ડાબા હાથના
લખી આપનારઃ–　　　　　　　　　　　　　અંગુઠાનું નિશાન

સોલીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરએ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.

———————————————
૧.　પરાગ મનહરલાલ જરીવાલા,

———————————————
૨.　અનિકેત પ્રવિણભાઈ શાસ્ત્રી,

બીજીતરફવાળાઃ–

લખાવી લેનારઃ–

એલોટી

——————————————