''બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ''

મોજે ગુંગડીપાટી,સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પાટણ અને રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પાટણના ગામની સુધરાઈ હદ વિસ્તારની રે.સ.નં.૩૩૬ પૈકીની ૯૫૬૦.૮૧ ચો.મી.વાળી રીવાઈઝ એન.એ. થયેલી જમીન જે સીટીસર્વે શીટ નંબર–૧૦૫ ના સીટીસર્વે નંબર : ૬૪૭ પૈકીથી મપાયેલી છે તેમાં રહેઠાણના હેતુ સારૂં પાડેલાં પ્લોટો પૈકી મે.કલેકટર સાહેબ પાટણના હૂકમ નંબર એલ.એન.ડી/એનએપી/રીવાઈઝ/એસઆર નં.૪/૧૭–૧૮/વરી/૨૦૨૭ થી ૨૦૩૫/૨૦૧૮ તારીખ ૧૪–૫–૨૦૧૮ થી રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનો પ્લોટ નંબર–૧(એક) ની ચો.મી.૯૯૬.૯૩ એટલે ચો.વાર ૧૧૯૨.૩૨ ના માપની ખુલ્લી જમીન ઉપર કોમર્શીયલ હેતુ સારૂં ભોંયરૂ તથા ગ્રાઉન્ડફલોર તથા ફસ્ટફલોર થી ફોર્થફલોર તથા ટેરેસ બાંધવા માટે પાટણ નગરપાલીકામાંથી બાંધકામ માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર : ૦૨૩૭ તારીખ ૧૩–૭–૨૦૧૮ થી મેળવેલી છે.જે લગત મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/આવેલ **''ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ''** એ નામથી ઓળખાતી દૂકાનો તથા ઓફીસોની પરીયોજનામાં ....ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દૂકાન નંબર–................ની આશરે ....સમચોરસ મીટર કારપેટ એરીયાની બાંધકામવાળી દૂકાન તથા તેના આધારે કોમન એરીયાનો અન્ય મિલ્કત ધારણકર્તાઓ સાથે વણવહેંચાયેલ ચો.મી........ પુરતો સંયુકતપણામાં સાહજીક ઉપયોગ કરવાના હકક સહીત સુપર બીલ્ટપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી......... ના માપની મિલ્કતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ''

આ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ આજ તારીખ.......... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજ.

<u>એકતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર :– શ્રી......................................, ઉ.આ.વ.......... ધંધો .... રે.પાટણ, ઠે................, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ.

(જેમને હવે પછી આ લેખમાં "તમો" અગર "એકતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" અગર "એલોટી" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં તમો એકતરફવાળા જાતે અગર તમારા વંશજનો,વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ,એસાઈનીઓ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

<u>પારસાતે જોગ આ લેખ લખી આપનાર,</u>

<u>બીજીતરફવાળા</u>

લખી આપનાર :– ઠકકર કીર્તિકુમાર ત્રિભોવનદાસ ઉ.આ.વ.૫૦ ધંધો વેપાર, રહેવાસી ૧૮,રાજવી સફાયર,ગાલા જીમખાના રોડ,સાઉથ બોપલ અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૮.

ઈન્કમટેક્ષ પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર :– ACAPT2559B

(જેમને હવે પછી આ લેખમાં "અમો" અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" અગર "પ્રમોટર" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં અમો બીજીતરફવાળા જાતે અગર અમારા વંશજનો, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, મુખત્યારો ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

એમ બંને પક્ષકારોની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) મોજે ગુંગડીપાટી, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પાટણ અને રજી.ડીસ્ટ્રીકટ પાટણના ગામની સીમની સુધરાઈ હદ વિસ્તારની રે.સ.નંબર–૩૩૬ વાળી ચો.મી.૯૫૬૦.૮૧ ના માપની ખેતીની જમીન જે શીટ નંબર ૧૦૫ ના સીટીસર્વે નંબર ૬૪૭ થી મપાયેલી છે.જે જમીન (૧) પટેલ શંભુભાઈ શંકરભાઈ (૨) પટેલ મોહનભાઈ શંકરભાઈ (૩) પટેલ નરસીભાઈ શંકરભાઈ (૪) પટેલ ભગવાનભાઈ શંકરભાઈ ની સંયુકત માલકી કબજા ભોગવટાની વડીલોપાર્જીત આવેલી હતી.જે જમીન તેઓએ મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, મહેસાણાના હૂકમ નંબર એલ.એન.ડી./ એસ.આર./ર ૦૭/૬૯ તારીખ ૮–૭–૭૦ આધારે એન.એ. થયેલી અને ત્યારબાદ મે.મહેસાણા જિલ્લા કલેકટર સાહેબના હૂકમ નંબર એલ.એન.ડી./ એન.એ./

એસ.આર./રીવાઈઝ /૬૫/૮૦ તારીખ ૧–૯–૮૦ થી રહેણાંકના હેતુ સારૂ રીવાઈઝ એન.એ. કરાવેલ હતી.જે જમીનમાં પટેલ શંભુભાઈ શંકરભાઈ વિગેરે–૪ એ રીવાઈઝ એન.એ. પરવાનગી અરજ સાથે રજુ થયેલા અને મંજુર થયેલા લે–આઉટના પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબના ૧ થી ૧૪ પ્લોટો પાડેલાં છે. જે પૈકી પ્લોટ નંબર–૧(એક) ની ખુલ્લી જમીન જેનો કુલ પ્લોટ એરીયા ચો.વાર ૧૧૯૨.૩૨ એટલે ચો.મી.૯૯૬.૯૩ છે તે કોમન પ્લોટ અને ઈન્ટર્નલ રસ્તાઓના વણવહેંચાયેલા માલીકી હકક સાથે ડૉ.ડાહયાલાલ રણછોડદાસ છાટબાર રે.પાટણવાળાએ તેના માલીકો (૧) પટેલ નરસીભાઈ શંકરભાઈ (૨) પટેલ મોહનભાઈ શંકરભાઈ (૩) પટેલ શંભુભાઈ શંકરભાઈ તથા (૪) પટેલ ભગવાનભાઈ શંકરભાઈ પાસેથી મે.પાટણ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીના નોંધણી અનુક્રમ નંબર–૧૮૫૩ તારીખ ૨૧–૧૦–૧૯૮૦ ના રોજ રજુ થયેલા અને તે જ નંબરથી તારીખ ૧૭–૧૧–૧૯૮૦ ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણલેખથી વેચાણ રાખેલ હતી.

ત્યારબાદ તેઓએ સદર પ્લોટની ખુલ્લી જમીનમાં મળવાપાત્ર બાંધકામપાત્ર જમીનમાં મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે પાટણ નગરપાલીકામાંથી સને ૧૯૮૫ ની સાલમાં બાંધકામ રજાચીઠી મેળવીને ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર ચો.મી.૮૩.૬૧ માં તથા ફસ્ટફલોર ઉપર ચો.મી.૮૩.૬૧ માં મળી કુલ ચો.મી.૧૬૭.૨૨ માં મેડાબંધી મકાનનું બાંધકામ કરેલ હતુ.જે મિલ્કત સીટીસર્વે રેકર્ડમાં માલીક પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે સીટીસર્વે રેકર્ડમાં પણ ડૉ.ડાહયાલાલ રણછોડદાસ છાટબાર રે.પાટણવાળાના નામે ચાલતી હતી.

ત્યારબાદ સદર ડૉ.ડાહયાલાલ રણછોડદાસ છાટબાર રે.પાટણવાળા તારીખ ૧૧–૧૨–૨૦૦૯ ના રોજ પાટણ મુકામે મૈયત થતાં સદર મિલ્કત વારસાઈ હકકે તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા આધારે તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તેમના પત્ની (૧) ચારૂબાળા ડાહયાલાલ છાટબાર તથા (૨) પુત્રી દક્ષાબેન ડાહયાલાલ છાટબારના સંયુકત નામે માલીક પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તેમજ ભોગવટેદાર તરીકે ચઢવા પામેલ હતી.જે અંગેની નોંધ સીટીસર્વે રેકર્ડના પ્રોપર્ટી રજીસ્ટર કાર્ડમાં તારીખ ૨૫–૩–૨૦૧૦ ના રોજ પડેલી છે.જે નોંધ તારીખ ૫–૮–૨૦૧૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ સદર ચારૂબાળા ડાહયાલાલ છાટબાર તારીખ ૨૦–૨–૨૦૧૬ ના રોજ મૈયત થતાં સદર મિલ્કતમાં પોષાતા તેમના વણવહેચાયેલા અડધા ભાગના માલીક તેમના એક માત્ર કાયદેસરના સીધીલીટના વારસદાર તરીકે **દક્ષાબેન ડાહયાલાલ છાટબાર (તે ગોપાલકૃષ્ણ ભદૃના પત્ની)** એકલા થયેલા હતા.

એ રીતે ડૉ.ડાહયાલાલ રણછોડદાસ છાટબાર રે.પાટણવાળા મૈયત થતાં વારસાઈ હકકે **દક્ષાબેન ડાહયાલાલ છાટબાર (તે ગોપાલકૃષ્ણ ભદ્રના પત્ની)**સદર મિલ્કત પૈકી વણવહેચાયેલા અડધા ભાગના માલીક હતા અને તેઓના માતુશ્રી ચારૂબાળા ડાહયાલાલ છાટબાર મૈયત થતાં તેમના કાયદેસરના વણવહેચાયેલા અડધા ભાગના માલીક પણ **દક્ષાબેન ડાહયાલાલ છાટબાર (તે ગોપાલકૃષ્ણ ભદ્રના પત્ની)** બનતા અને એ રીતે**દક્ષાબેન ડાહયાલાલ છાટબાર (તે ગોપાલકૃષ્ણ ભદ્રના પત્ની)**સદર આખી મિલ્કતના વારસાઈ હકકે માલીક બનેલા હતા.ત્યારબાદ સદર મિલ્કત તેના માલીક દક્ષાબેન ડાહયાલાલ છાટબાર (તે ગોપાલકૃષ્ણ ભદ્રના પત્ની) પાસેથી મે.પાટણ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી અનુક્રમ નંબર–૬૦૧૬ તારીખ ૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ લેખથી અમારી સ્વકમાઈના નાણાંમાંથી વેચાણ રાખેલ હતી.જે મિલ્કત વેચાણ રાખ્યાબાદ તે ઉતરાવી નાંખી સદર પ્લોટ નંબર–૧ વાળી જમીનમાં મે.કલેકટર સાહેબ પાટણના હૂકમ નંબર એલ.એન.ડી/એનએપી/રીવાઈઝ/એસઆર નં.૪/૧૭–૧૮/વરી/૨૦૨૭ થી ૨૦૩૫/૨૦૧૮ તારીખ ૧૪–૫–૨૦૧૮ થી રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે અમો બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ટાઈટલ કલીયર સ્થિતીની સદરહુ જમીન ઉપર અમો બીજીતરફવાળાએ સદર પ્લોટ નંબર–૧(એક) ની ચો.મી.૯૯૬.૯૩ એટલે ચો.વાર ૧૧૯૨.૩૨ ના માપની ખુલ્લી જમીન **"ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ"** નામથી ડેવલપ કરી મજકુર જમીન ઉપર કોમર્શીયલ હેતુ સારૂં ભોંયરૂ તથા ગ્રાઉન્ડફલોર તથા ફસ્ટફલોર થી ફોર્થફલોર તથા ટેરેસ બાંધવા માટે પાટણ નગરપાલીકામાંથી બાંધકામ માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર : ૦૨૩૭ તારીખ ૧૩–૭–૨૦૧૮ થી મેળવેલી છે જે લગત મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ,ગ્રાઉન્ડફલોર,ફસ્ટફલોર,સેકન્ડફલોર,થર્ડફલોર, ફોર્થફલોર તથા ટેરેસ સુધી કુલ .... યુનિટ (દૂકાનો તથા ઓફીસો)નું બાંધકામ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

(૨) એ રીતે ઉપરોકત પેરા–૧ માં જણાવેલી રીવાઈઝ બીનખેતીની જમીનના અમો બીજીતરફવાળા સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર થયેલા છીએ. જે અમો બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ટાઈટલ કલીયર સ્થિતીની સદરહુ જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ "ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ" નામથી ડેવલપ કરી મજકુર જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર પાર્કીગ તથા કુલ–.............. દૂકાનો તથા ફસ્ટફલોરથી ફોર્થફલોર સુધી કુલ

...............દૂકાનો તથા ઓફીસો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફટ સહીત કુલ ....યુનીટ યાને દૂકાનો/ઓફીસો બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરાવેલ છે.

(૩) અમો લખી આપનાર પ્રમોટર ધ્વારા સદર પરીયોજનામાં બાંધવામાં આવેલ દૂકાનો તથા ઓફીસો વાળી મિલ્કત પૈકી ....ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ દૂકાન/ઓફીસ નંબર..............ની આશરે.............સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામ વાળી દૂકાન/ઓફીસ (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને દૂકાન/ઓફીસ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને એલોટ કરવાનુ નકકી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈસ્યુ કરેલ છે.

(૪) અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... નંબર ધરાવતા પાટણ ખાતે કરાવી છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૫) વધુમાં તમો એકતરફવાળા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટેકટસ શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સૂચવેલ અને સદર પરિયોજના પર દૂકાનો/ઓફીસોનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને પસેજની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગત,વર્ણનો, જયેશકુમાર કે. ગાંધી, એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ.ના તથા રીવાઈઝ એન.એ.ના હુકમો, સદર જમીન પરના લખી આપનાર તથા પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા પ્રોપર્ટીકાર્ડના ઉતારા, સીટીસર્વેની/મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે 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 ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો 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 પરિયોજનાના જરૂરી સાધનિક કાગળોની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.**સદર બીલ્ડીંગના ફલોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.**

(૬) હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર ....ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ દૂકાન/ઓફીસ નંબર............ની આશરે ....સી.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા તેના આધારે કોમન એરીયાનો અન્ય મિલ્કત ધારણકર્તાઓ સાથે વણવહેંચાયેલ ચો.મી........ પુરતો સંયુકતપણામાં સાહજીક ઉપયોગ કરવાના હકક સહીતની મિલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર ....ફલોર ઉપર દૂકાન/ઓફીસ નંબર............ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં 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 સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી મત્તા કરેલ છે.

(૭) સદરહુ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ"** નામની યોજનામાં દર્શાવ્યા મુજબની મિલ્કત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હકકો તથા હિતો સહીતની મિલ્કત ઉચ્ચક અધાટ વેચાણ કીંમત રૂા........................અંકે રૂપીયા.....................પુરા માટે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.જે કીંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હિતોની કીંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(એ) સદરહુ મિલ્કતના યાને દૂકાન/ઓફીસ નંબર........ની આંતરિક બાંધકામની ચો.મી..................ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલ્કતનો હકક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે.જે આંતરિક બાંધકામની કોઈ અલગ કીંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(બી) સદરહુ મિલ્કતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ–૧ ની ચો.મી..................ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મિલ્કતનો માલીકી હકક આ બાનાખતના કરાર લેખથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે.જે વોશ એરીયાની કોઈ અલગ કીંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(સી) સદરહુ દૂકાન/ઓફીસ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેની નીચે જે જમીન છે તે જમીનના વણવહેંચાયેલ ભાગવરાડ સહીત તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તેની કોઈ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબર ૭/એ તથા ૭/બી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી................માં સમાવેશ થયેલ છે.

(૮) તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર દૂકાન/ઓફીસ નંબર............. ની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા................./– અંકેરૂપિયા .... પુરાની રકમના ૧૦ ટકા પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા.............. અંકેરૂપીયા .... પુરા ચેક નં .... તા ..../............../૨૦૧૯ ના રોજ ધી .... બેંકની .... શાખાનો તમો એલોટીના ખાતાનો અમો પ્રમોટરના નામનો ચુકવી આપેલ છે. જયારે સદર દૂકાન/ઓફીસ નંબર...............ની બાકી રહેતી રકમ રૂા................/– અંકેરૂપિયા .... પુરા તમો એલોટી નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી .... માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

<u>વિગત ટકાવારી પ્રમાણે</u>

(એ) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના પ્રથમ ૨૦ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૩૦% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના બીજા ૧૫ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૪૫% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૨૫ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૭૦% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના ચોથા ૦૫ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૭૫% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી –બારણાનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે

(ઈ) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના પાંચમા ૦૫ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૮૦% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા ૦૫ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૮૫% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમબીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના સાતમા ૧૦ ટકા પ્રમાણે (કુલ કિંમત ૯૫% થી વધુ નહીં) ની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ) સદર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમતના બાકીના ૦૫ ટકા પ્રમાણેની યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં ભોગવટા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી દૂકાન/ઓફીસનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર દૂકાન/ઓફીસનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર દૂકાન/ઓફીસનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર દૂકાન/ઓફીસની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૦) મજુકર દૂકાન/ઓફીસની ઉપર શરત નં.(૮) (એ) થી (એચ) માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સયમસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી

પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધ બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીની અગર તમામ મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કે ઈમેલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી "લિકિવટેડ ડેમેજીઝ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશુ. જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સ્વિાયના બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૧) પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ દૂકાન/ઓફીસની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ દૂકાન/ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમાં આપીશું.

(૧૨) તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નિકળતા લેણાં સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નિકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમાં સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

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

(૧૪) અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટરઆથી જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) માત્ર ૧૭૯૪.૪૭ ચો.મી. જ છે અને અમો પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્રારા પ્રોત્સાહક એ..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. ૧૫૫૮.૭૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૫૫૮.૭૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદર પરિયોજનામાં દૂકાન/ઓફીસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત દૂકાન/ઓફીસ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૧૫) અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા દૂકાન/ઓફીસનો કબજો તા.૩૧/૦૮/૨૦૨૦ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા દૂકાન/ઓફીસના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવાની મુદત આપોઆપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે.

વધુમાં સદર દૂકાન/ઓફીસનું વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ 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 દૂકાન/ઓફીસની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર દૂકાન/ઓફીસનો 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 જયાં સુધી દૂકાન/ઓફીસનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૬) અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો ઉપર શરત નં.(૧૫) માં જણાવેલ મુદત સુધીમાં તમો એલોટીને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જયાં સુધી સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપીએ તેટલા સયમ માટેનું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકારી અને અથવા અર્ધ સરકારી 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 દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામાં 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 દૂકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

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

(૧૮) અમો પ્રમોટરની સદર **"ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ"** એ નામથી ઓળખાતી દુકાનો/ઓફીસોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના થાયતો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફીકેશન અને પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો એલોટીની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૯) અમો પ્રમોટરે સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો તમો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર દૂકાન/ઓફીસ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં 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 ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહી.

(૨૦) તમો એલોટીએ સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ વાણિજય હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૧) તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજનાના દૂકાન/ઓફીસના વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં 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) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમાં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૨) અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો મળ્યા બાદ સદર કોમ્પલેક્ષના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કર વેરા, સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે–પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દિવાબત્તિ, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકોની મિલ્કતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશો.

(૨૩) વધુમાં સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નકકી કરવામાં આવે તે મુજબના દૂકાન/ઓફીસના વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જયાં સુધી એલોટનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ અને સદર રકમ જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૨૪) વધુમાં તમો એલોટીને સદર દૂકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી

લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ,સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૨૫) તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદર દૂકાન/ઓફીસના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર 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 દૂકાન/ઓફીસ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

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

(એ) તમો એલોટીને દૂકાન/ઓફીસનો કબજો જયારે સોંપવામાં આવે તે તારીખથી દૂકાન/ઓફીસની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અનેદૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમાં કે બીલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા–નિયમોની વિરૂઘ્ધ હોય અથવા કોમ્પલેક્ષ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરાવશે નહીં.

(બી) વધુમાં તમો એલોટી દૂકાન/ઓફીસમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝીયારા પેસેજીસ અથવા કોમ્પલેક્ષ જેમાં આવેલુ છે.તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલ છે એ બીલ્ડીંગને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી) તમો એલોટી ઉકત દૂકાન/ઓફીસની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને કોમ્પલેક્ષને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અનેદૂકાન/ઓફીસ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે દૂકાન/ઓફીસ માં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય.એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(ડી) તમો એલોટી દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે દૂકાન/ઓફીસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલુ છે તે પરિયોજનના કે બીલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલમ સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે દૂકાન/ઓફીસ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના દૂકાન/ઓફીસમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(ઈ) વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કસૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેકટની જમીન અથવા બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ) તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉકત દૂકાન/ઓફીસમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકરી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

(જી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, દૂકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી–પાણીના તેમન અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

(એચ) તમો એલોટીને જે દૂકાન/ઓફીસ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઈ) સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરાં ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર દૂકાન/ઓફીસના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા–ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(જે) સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ દૂકાન/ઓફીસની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બીલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા–નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય તના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા–વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે.તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગમાં આવેલાં દૂકાન/ઓફીસના 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 ચકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

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

(૨૭) સદર એગ્રીમેન્ટમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત કોમ્પલેક્ષ અથવા તેના કોઈભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. તમો એલોટીને સદરહુ મિલ્કત જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકકદાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીંગની આજુબાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બીલ્ડીંગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૨૮) અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર કોમ્પલેક્ષ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર મિલ્કત અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈના હકક દર, દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર કોમ્પલેક્ષ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર કોમ્પલેક્ષ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે. તેમજ સદર કોમ્પલેક્ષની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૨૯) 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 તે હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૦) આપણ ત્રણે પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૧) 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 સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિમય – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને પાટણ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૩૨) સદરહુ **"ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ"** નામની સ્કીમમાં ફલેટો/દૂકાનો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોશીએશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે.તેમજ સર્વિસ સોસાયટી/એસોશીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતનું વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.સદર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોશીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાયતો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સર્વિસ સોસાયટી/એસોશીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂં જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે.સદર યોજનાના પ્રમોટર ધ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.

(૩૩) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે,પ્રમોટીએ(આપનારે)એલોટીને(જેને આપવામાં આવ્યું છે તેને),કાર્પેટ એરીયા ફાઈનલ કરી આપવાનો રહેશે અને સક્ષમ સત્તાધીશે મંજુર કરેલું ઓકયુપન્સી(કબજા અંગેનું)સર્ટીફીકેટ આપવાનું રહેશે. જેમાં કાર્પેટ એરીયા અંગે જો કોઈ ફેરફારો (ચેન્જીઝ)ત્રણ ટકાના તફાવત સુધી હોય તો,જણાવવાના રહેશે. પ્રમોટર તરફથી કન્ફર્મેશન થયા બાદ,કાર્પેટ એરીયા મુજબ,જો કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ઘટ(રીડકશન)હોય તો એલાટીએ ચુકવેલી વધારાની રકમ,પ્રમોટીએ પિસ્તાલીસ દિવસમાં,જે દિવસે વધારાની રકમ એલોટીએ ચુકવી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક (એમસીએલઆર + ૨ %) ના વ્યાજ સાથે પરત (રીફન્ડ)કરવાની રહેશે.જો એલોટીને ફાળવેલ ક્ષેત્રફળમાં(એરીયા)જો કોઈ વધારો હોય તો,ચુકવણીનો જે પ્લાન નક્કી કર્યો હોય તેમાં,પ્રમોટર વધારાના એરીયાની રકમની માંગણી કરી શકશે.કરારના કલોઝ–૧/એ માં દર ચો.મી. ના નક્કી કરેલ ભાવ(રેટ–દર)મુજબ,આ નાણાંકીય એડજેસ્ટમેન્ટ કરવાનું રહેશે.

(૩૪) તે જ પ્રમાણે, પ્રમોટરએ કલોઝ–સી(પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા મુજબ બાંધકામ પુરું કર્યુ હોય ત્યારે એલોટીએ હપ્તા તથા અન્ય કોઈ બાકી રકમ સમયસર ચુકવવાના રહેશે.

(૩૫) પ્રોજેકટના સમય–શીડયુલમાં જણાવેલ સમય મુજબ જો પ્રમોટર કામ પૂર્ણ કરીને (કોમ્પલેક્ષ/પ્લોટ)એલોટીને સુપરત(હેન્ડ ઓવર)ન કરી શકે તો,જો એલોટીને પ્રોજેકટ માંથી ખસી જવાની ઈચ્છા ન હોય તો,પ્રમોટર વાર્ષિક (એમસીએલઆર + ૨ %) ના દરે,એલોટીએ

ચુકવેલી તમામ રકમો ઉપર,જયાં સુધી કામ પુરું કરી કબજો એલોટીને ન સોંપે ત્યાં સુધી,વિલંબના પ્રત્યેક મહીનાનું વ્યાજ આપવા સંમત છે. એલોટી પોતે ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં જો વિલંબ કરે તો જે દિવસે પ્રમોટરને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તે દિવસથી,તમામ વિલંબિત ચુકવણી પેટે,એલોટી(ઓ) પણ પ્રમોટરને વાર્ષિક (એમસીએલઆર + ૨ %) ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત છે.

(૩૬) પ્રમોટરએ મિલ્કતનો કબજો એલોટીને તારીખ ૩૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ અથવા તે પહેલા,આપવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર તેના અને તેના એજન્ટોના અંકુશ બહારના કારણોસર ઉપરોકત તારીખ સુધીમાં મિલ્કતનો કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા બેદરકાર રહે તો,જો એલોટી તરફથી માંગણી કરવામાં આવે તો તેણે અત્યાર સુધી એલોટી પાસેથી મિલ્કતના અનુસંધાને મેળવેલી તમામ રકમ વ્યાજ સહ,કલોઝ–૪.૧માં જણાવ્યા મુજબ જે તારીખે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી જે તારીખ રકમ અને વ્યાજ પરત કરે ત્યાં સુધી,વ્યાજસહ રકમ એલોટીને ચુકવવા જવાબદાર છે.

(૩૭) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ કોમ્પલેક્ષ/મિલ્કતને ગીરો મૂકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, કોમ્પલેક્ષ/મિલ્કત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૩૮) 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 તે હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૯) 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 સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિમય – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૪૦) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી નીકળતી અને અલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચૂકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપરના સંદર્ભમાં (એમસીએલઆર + ૨ %) વ્યાજ સાથે વસૂલ કરવાના પ્રમોટરના હકને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયમ સમયે ચુકવવાની રકમમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે).

પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટિસ તેમણે એલોટીએ પૂરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને એલોટીએ પૂરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી એલોટીને આપવાની રહેશે, એલોટી નોટિસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટિસનો સમય પૂરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદા રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજૂતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચૂકવેલા કોમ્પલેક્ષ/મિલ્કતની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

<u>પરીશિષ્ટ</u>

ગામનું નામ તથા તાલુકો તથા જિલ્લોઃ–	ગુંગડીપાટી,પાટણ,તાલુકો પાટણ,જિલ્લો પાટણ
નગરપાલીકા હદ વિસ્તારની અંદર કે બહાર :–	અંદર
રેવેન્યુ સર્વે નંબર :–	૩૩૬ પૈકી
શીટ નંબર તથા સીટીસર્વે નંબર :–	શીટ નંબર ૧૦૫ ના સી.સ.નં.૬૪૭ પૈકી
"ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ" માં આકાશી હકક સિવાયની ....ફલોર ઉપર આવેલ દૂકાનનો નંબરઃ–	
"ક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ" માં આકાશી હકક સિવાયનો ....ફલોર ઉપર આવેલ દૂકાનનું ક્ષેત્રફળઃ–	
કોમન એરીયાનો અન્ય મિલ્કત ધારણકર્તાઓ સાથે સંયુકતપણામાં સાહજીક ઉપયોગ કરવાનું વણવહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ :–	ચો.મી.
મિલ્કતનો પ્રકાર	વાણિજય

જેના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉપર મુજબની દૂકાન/ઓફીસ વાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી કરાવી, સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફ મુકત સંમતીથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તારીખ :–

અત્રે.......................................મતુ

(બાનાખત લખી આપનાર)

____

(ઠકકર કીર્તિકુમાર ત્રિભોવનદાસ)

(બાનાખત લખાવી લેનાર)

×

____

અત્રે..શાખ

૧.

૨.