બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નં.૨૭/અ/પૈકી ૧ ની ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર ખાતા નં. ૫૦૪ વાળી જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) માં આવરી લઈ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન પૈકીની એકત્ર ફા. પ્લોટ નં. ૨૫/૧ + ૨૫/૨ ની ૭૯૮૯ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"ORIGIN PARK"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.------- ના ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.----------- ની આશરે- ------------ સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ મળવા પાત્ર આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલ્કતનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એકતરફવાલા:-	**"ઓરીજીન ડેવલોપર્સ"**
લખી આપનાર:-	**(ORIGIN DEVELOPERS)**
પ્રમોટર:-	**PAN NO:- AAIFO 1388 D**
	એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:- સર્વે નં.૨૭/એ, સૌંદર્યા-૪૪૪ સામે, ખ-રોડ, વાસણા હડમતીયા ગામ, તા.જી.ગાંધીનગર-૩૮૨૦૦૬ મુકામે આવેલી છે તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..
	શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ
	આધાર કાર્ડ નં. **4916 7768 0991**
	ઉ.આ.વ.૩૬,ધર્મે- હિન્દુ,ધંધો- વેપાર,
	રહેવાસી:- ૬૨,અંબિકાનગર સોસાયટી,ધાનેરા,
	પોષ્ટ- ધાનેરા,જી.બનાસકાંઠા-૩૮૫૩૧૦ ના.

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

તથા

<u>બીજીતરફવાલાઃ-</u>	શ્રી --
<u>લખાવી લેનારઃ-</u>	**PAN NO:-** ______________________
એલોટીઃ-	આધાર કાર્ડ નં.______________________
	ઉ.આ.વ.------,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- ---------,
	રહેવાસીઃ- ------------------------------------
	-- ના.
	મો.નં.--
	e-mail I.D.No.____________________

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

એમ બંને વચ્ચે કરવામા આવે છે..

(૧)..રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નં.૨૭/અ/પૈકી ૧ ની હેકટર-૦૦,આરે-૮૫,ચો.મી.-૭૧ યાને ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર જમીનના ખાતા નં.-૫૦૪ વાળી જમીન જે આકાર રૂા.૦૦-૦૦ પૈસાવાળી છે તે જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) માં આવરી લઈ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન પૈકીની એકત્ર

ફા. પ્લોટ નં. ૨૫/૧ + ૨૫/૨ ની ૭૯૮૯ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા, લખી આપનાર,પેઢી યાને પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીનના સરકારી રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર, ''ઓરીજીન ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી'' નુ સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે.

(૨)..તે અગાઉ મજકુર સમગ્ર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર ખાતા નં.૪૪૫ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનમાંથી ૫૫૦૫ સ.ચો.મીટર જમીન રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગથી ખ-૦૧ સુધી ખુટતી કડીના બાંધકામ માટે જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરેલ જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૪૨૮૫ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીન તેના માલીકો શ્રી ચંદનપુરી આતામપુરી વિગેરેની સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટામા આવેલી હતી.

(૩)..ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર ખાતા નં.૪૪૫ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનમાંથી ૫૫૦૫ સ.ચો.મીટર જમીન રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગથી ખ-૦૧ સુધી ખુટતી કડીના બાંધકામ માટે જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરેલ જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૪૨૮૫ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલ ૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ)ના વરાડે મળવાપાત્ર ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૭૪૨૭ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીન તેના માલિકો શ્રી ચંદનપુરી આતામપુરી વિગેરે પાસેથી શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૨૭.૫૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી ચિરાગકુમાર હીરાલાલ બારોટ (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૧૫ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી હસમુખભાઈ બાબુલાલ બારોટ (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૭.૫૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી મહેશકુમાર નાથુભાઈ ચૌધરી (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી નિમેષ ડાહ્યાભાઈ ચૌધરી (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી હિતેષકુમાર બળદેવભાઈ ચૌધરી (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૫ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી વિપુલકુમાર જશવંતરાય પટેલ (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૧૫ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા શ્રી રશ્મિકાંત મણીલાલ પટેલ (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૫ ટકાના

હિસ્સેદાર) તથા શ્રી અનિલકુમાર નારાયણભાઈ પટેલ (૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાં ૫ ટકાના હિસ્સેદાર) એમ સર્વેએ સાથે મળી દરેક સ્વપાર્જીત જાત કમાણીની આવકના નાણામાંથી ભાગે પડતી રકમો ચુકવી તા.૨૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કુલ અભરામ ન દાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૩૦૮૫ થી તે જ તારીખે નોંધવામા આવેલ છે.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ વિગેરેના સંયુકત નામ એન્ટ્રી નં.૧૪૩૧ થી તા.૨૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૦૪/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામા આવેલી છે.

(૪)..ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર જમીન અંગેની શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ વિગેરે તથા મજકુર જમીનના અન્ય માલિકો ચંદ્રિકાબેન ઈશ્વરપુરી તથા મહેન્દ્રપુરી ઈશ્વરપુરીએ દરેકના હિસ્સા પ્રમાણેની તેમજ ભાગ પ્રમાણેની જમીન અંગેની માપણી કરાવતા મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી ૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનમાંથી ૪૯૫૧ સ.ચો.મીટર જમીન ટી.પી.કપાતમાં જતા બાકી રહેતી ૭૪૨૭ સ.ચો.મીટર જમીન શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ વિગેરેના સંયુક્ત ભાગે આવેલી તથા મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી ૯૩૭ સ.ચો.મીટર જમીનમાંથી ૩૭૫ સ.ચો.મીટર જમીન ટી.પી.કપાતમાં જતા બાકી રહેતી ૫૬૨ સ.ચો.મીટર જમીન તેના માલિક ચંદ્રિકાબેન ઈશ્વરપુરીના સ્વતંત્ર ભાગે આવેલી.તેમજ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી ૯૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનમાંથી ૩૮૮ સ.ચો.મીટર જમીન ટી.પી.કપાતમાં જતા બાકી રહેતી ૫૮૨ સ.ચો.મીટર જમીન તેના માલિક મહેન્દ્રપુરી ઈશ્વરપુરીના સ્વતંત્ર ભાગે આવેલી અને બાકીની ૫૫૦૫ સ.ચો.મીટર જમીન રોડ સંપાદનમાં ગયેલી.

(૫)..ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ ની ૧૯૭૯૦ સ.ચો.મીટર જમીનમાંથી ૫૫૦૫ સ.ચો.મીટર જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરેલ જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૪૨૮૫ સ.ચો.મીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-

વાવોલ)ના ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ વિગેરેના ભાગની ૭૪૨૭ સ.ચો.મીટર જમીન તથા મજકુર જમીનના અન્ય સહ હિસ્સેદાર ચંદ્રિકાબેન ઈશ્વરપુરીની ૫૬૨ સ.ચો.મીટર જમીન તથા મજકુર જમીનના અન્ય સહ હિસ્સેદાર મહેન્દ્રપુરી ઈશ્વરપુરીની ૫૮૨ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી મેળવવા માટે અમો લખી આપનારા તમામ તથા મજકુર જમીનના અન્ય સહ માલિકોએ સાથે મળી ગાંધીનગરના મે.કલેકટર સાહેબની કચેરીમા તા.૦૩/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે. કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.૬૨૧/૦૬/૦૩/૦૩૮/ ૨૦૨૩ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ આપેલી છે. મજકુર બિનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડઓફ રાઈટસમા એન્ટ્રી નં.૧૪૪૦ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ કરવામા આવેલી છે. મજકુર એન.એ.ના હુકમના આધારે ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીન અંગેની રી બ્લોક નં.૨૭/૧ પૈકી ૧ ની અલગ ૭ અને ૧૨ ની નકલ જમીન માલીકોના સંયુક્ત નામે કરવામાં આવેલી છે.

(૬)..ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ/પૈકી ૧ ની ૧૪૨૮૫ સ.ચો.મીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) ના વરાડે મળવાપાત્ર ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર ખાતા નં.૪૯૮ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન પૈકી મજકુર બ્લોક નંબરની કુલ જમીન પૈકી ૧૨૩૭૮ સ.ચો.મીટર જમીનના વરાડે મળવાપાત્ર ફા.પ્લોટ નં.૨૫ પૈકીની ૭૪૨૭ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન તેના માલીકો શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી અમો લખી આપનાર,''ઓરીજીન ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ તથા શ્રી ચિરાગકુમાર હીરાલાલ બારોટે તા.૧૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૧૮૨૭૮ થી તેજ તારીખે નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી છે.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો લખી આપનાર,''ઓરીજીન ડેવલોપર્સ''નુ સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં.૧૪૪૫ થી તા.૧૩/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૧૯/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૭)..ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ પૈકીની ૧૪૨૮૫ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલ ભાગની ૯૩૭ સ.ચો.મીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ)ના વરાડે મળવાપાત્ર ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૫૬૨ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન તેના માલીક ચંદ્રિકાબેન ઈશ્વરપુરી તથા કન્ફરમીંગ પાર્ટી તરીકે મહેન્દ્રપુરી ઈશ્વરપુરી પાસેથી અમો લખી આપનાર,''ઓરીજીન ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ તથા શ્રી ચિરાગકુમાર હીરાલાલ બારોટે તા.૧૦/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૧૮૨૮૨ થી તેજ તારીખે નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી છે.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો લખી આપનાર, ''ઓરીજીન ડેવલોપર્સ''નુ સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં.૧૪૪૪ થી તા.૧૩/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૧૯/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૮).. ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૫/૧ ની ૭૪૨૭ સ.ચો.મીટર બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ફા.પ્લોટ નં.૨૫/૨ની ૫૬૨ સ.ચો.મીટર બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન મળી કુલે -૭૯૮૯ સ.ચો.મીટર જમીન અંગે એકત્રીકરણ કરવા અંગે અમો લખી આપનારા, પ્રમોટરે ગાંધીનગર મ્યુની. કોર્પોરેશનની કચેરીમાં અરજી કરતા મે. જુનીયર ટાઉન પ્લાનર સાહેબે તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. PRM/GMC/ 272/VASANA HADMATIYA-26/04/2023/8160 થી તા.૨૫/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ એકત્રીકરણ કરવા માટે વિકાસ પરવાનગી આપેલી છે. જેની રૂઈએ મજકુર એકત્રીકરણના આધારે ફા. પ્લોટ નં. ૨૫/૧+૨૫/૨ ની કુલે-૭૯૮૯ સ.ચો.મીટર જમીન એકત્રીત કરેલ છે.

(૯)..ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં.૨૭/અ/પૈકી ૧ ની જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) ના એકત્ર ફા. પ્લોટ નં. ૨૫/૧ + ૨૫/૨ ની ૭૯૮૯ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમો લખી

આપનાર,પેઢીએ અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં રજુ કરતા મે. જુનીયન ટાઉન પ્લાનર સાહેબે,તેમના કેસ નં.PRM/GMC/272/VASANA HADMATIYA-26/04/2023/8161 થી તા.૨૫/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ બ્લોક નં."એ", "બી","સી" ,"ડી" તથા "ઈ"ના ફર્સ્ટ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, સેકન્ડ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, કલબ હાઉસ, હોલોપ્લીંન્થ,ગ્રાઉન્ડ ફલોર ૨૬ દુકાનો તથા ફસ્ટ ફલોર ૨૨ દુકાનો તથા ૦૪ ફલેટ તથા સેકન્ડ ફલોર ૨૨ દુકાનો તથા ૦૪ ફલેટ તથા થર્ડ ફલોર થી થર્ટીન્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ૧૬ ફલેટ મળી કુલે-૧૭૬ ફલેટો તથા તે ઉપર સ્ટેર કેબીન તથા વોટર ટેન્ક તેમજ લીફટ મળી કુલે-૨૫૪ યુનીટો પૈકી રહેણાંકના ૧૮૪ ફલેટો તથા વાણીજયની ૭૦ દુકાનો યાને એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ ૫૦૫૨૨.૧૩ સ.ચો.મીટર (ચાર્જેબલ સહીત) બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે કરવાનુ નકકી કરેલુ.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનુ બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

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

(૧૧)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર દ્વારા સદર પરિયોજનામા બાંધવામા આવેલ ફલેટોવાળી મીલ્કત પૈકી બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.-------- ના ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ નં.------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા **"મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા,એલોટીને ઓફર કરવામા આવેલ છે.

(૧૨)..મજકુર ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની મીલ્કતનો બાંધકામ અંગેનો કાર્પેટ એરીયા ----------- સ.ચો.મીટર તથા બાલ્કની -----------

સ.ચો.મીટર તથા વોશ એરીયા --------- સ.ચો.મીટર છે.(કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો,સર્વીસ શાફટસ,એકસકયુઝીવ બાલ્કનીની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમા યુનીટની અંદરની પાર્ટીશનની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ,પ્લાસ્ટર કામ,સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) જેથી સદર માપની પધ્ધતી અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીએ સંપૂર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને તમો એલોટીએ તેને કબુલ મંજુર રાખી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરી સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા સહીમતા કરેલ છે.વધુમા સદર કાર્પેટ એરીયાની ગણતરીની પધ્ધતી અંગે તમો એલોટીએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને તેમ છતા જો કરો કરાવો તો તે આ બાનાખતની રૂઈએ રદ બાતલ ગણાશે.

(૧૩)..વધુમા તમો બીજીતરફવાલા,એલોટીએ અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર વિરેન ડી. પારેખ તથા એન્જીનીયર સાગર સી. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ નકશા,પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનુ બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનુ વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાનની નકલો,આલેખનો અને વિગતવર્ણનો, શ્રી એન.કે. પટેલ એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામા આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ તથા સર્ચ રીપોર્ટ,એન.એ. ના હુકમો,સદર જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા,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 કરવામા આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામા આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા.જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે.સદર એપાર્ટમેન્ટના ફલોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામા આવેલ છે.

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

(૧૫)..તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.------- ના ----------ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ નં.----------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા તેના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ જમીન સહીતની મીલ્કત ઉચ્ચક કુલે રૂા.----------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------ પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો.સદરહુ યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ અમો પ્રમોટરે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને મેળવી આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમા ૦૩ (ત્રણ) ટકા થી વધારેની વધ-ઘટ હોય તો તેની જાણ તમો લખાવી લેનાર,એલોટીને કરવાની રહેશે અને આપણ બંનેપક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરાવવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદર યુનીટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ તમો લખાવી લેનાર,એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા ૧૨(બાર) ટકા ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫(પીસ્તાલીસ) સુધીમા અમો લખી આપનારાએ પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમા વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ તમો લખાવી લેનાર,એલોટીએ સદર યુનીટ

અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન સદર બાનાખતની અમો લખી આપનારાને ચુકવવાની રહેશે.

મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમા સદર પરિયોજનાની નીચે (એ)મા જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલ્કતના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

જો અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમા જણાવેલ સમય મર્યાદામા સદરહુ યુનીટનો કબજો તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને સોપીએ નહી અને તે સંજોગોમા જો તમો લખાવી લેનાર,એલોટી આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીઓને આધીન સદરહુ યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજીહોવ તો સદર યુનીટનો કબજો સોપવામા થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોપવામા ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે આ કરારના તમો લખાવી લેનાર,એલોટીના વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક **SBI MCLR RATE + 02 %** મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે અને તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર,એલોટી દ્રારા આ બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબની વેચાણની અવેજની રકમની ચુકવણી કરવામા ચુક કે કશુર કરો તો તમો લખાવી લેનારાએ આ બાનાખતમા જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમકની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક **SBI MCLR RATE + 02 %** મુજબનુ વ્યાજ અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરને ચુકવવાનુ રહેશે.

(એ)..સદર પરિયોજનામા આવેલ કોમન બાંધકામ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

(બી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ------------ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કનીની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર

એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(સી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ડી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ છે તેમા ખુલ્લી અગાસી યાને ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં.(૧૫) (એ) થી (ડી) મા જણાવવામા તમામ સહીતની સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ----------------------------------- પુરામા તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૬)..તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા --------------------------- પુરાની રકમના **૧૦ ટકા પ્રમાણે** બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા.---------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------------ પુરા ચેક નં.--------------, તા.-----/------/૨૦૨૩ ના રોજ ધી ----------------------------------- બેંકની -------------- શાખાનો તમો એલોટીના ખાતાનો અમો પ્રમોટરના નામનો ચુકવી આપેલ છે.જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકી રહેતી રકમ રૂા.------------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------- પુરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી <u>--------- **માસ**</u> સુધીમા અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો.મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

<u>વિગત</u>	**<u>ટકાવારી પ્રમાણે</u>**

(એ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પ્રથમ **૩૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમા તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના બીજા **૪૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ત્રીજા **૭૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ચોથા **૭૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો,અંદરનુ પ્લાસ્ટર,ફરસ,બારી - બારણાનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમા **૮૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીગ્સ,દાદર,લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા **૮૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનુ બહારનુ પ્લાસ્ટર,પ્લમ્બીંગ,એલીવેશન, વોટર પુફીંગ સાથેનુ ટેરેસનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા **૯૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમા લીફટ,પાણીના પંપ,વીજળી જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતની બાકીની **૧૦૦ ટકા** પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમા ભોગવટા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

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

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

(૧૯)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર શરત નં.(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 દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામા ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીની સહીથી સદર બાનાખત મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ.વધુમા તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી, એસ.એમ.એસ. અથવા વોટસપથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમા તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા

બાબતેની જાણ કરીશુ અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમા તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામા કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનુ લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી "લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ,સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશુ.જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

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

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

(૨૨)..અમો પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.)માત્ર ૩૧૯૫૬(ચાર્જેબલ સહીત) ચો.મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર.અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) મા જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.અથવા ભવિષ્યમા, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમા ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ.મળશે એવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે.ઉકત પરિયોજનામા અમો

પ્રમોટરે,પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૧૯૪૦.૧૨ (ચાર્જેબલ સહીત) એફ.એસ. આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે તેમજ ૧૫.૮૮ બેલેન્સ એફ.એસ. આઈ.છે અને તમો એલોટી,સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને અમો પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામા આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.માત્ર અમો પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા તમો એલોટી સંમત થયા છો.

(૨૩)..અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૮ સુધીમા સોપવાનો રહેશે.પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ મેળવવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે.જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમા સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૈાખીક કે લેખીતમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમા જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૪)..અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં.(૨૩) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનુ વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનુ રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત,આગ,ધરતીકંપ,યુધ્ધ,આંતરીક વિગ્રહ,દૈવી આપતી,સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ,હુકમ,આદેશ,જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોપવામા વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામા વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૨૫)..અમો પ્રમોટર 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.

(૨૬)..અમો પ્રમોટરની સદર **"ORIGIN PARK"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની 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 દ્વારા બાંધવામા આવેલ સદર પરિયોજનાના 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 બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૭)..અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે તેની ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી

સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો.પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહી.

(૨૮)..તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોય રહેણાક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે.તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૯)..તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ 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.

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

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

(૩૨)..વધુમા તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઓમા આવરી લેવામા 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, મેઈન્ટેનન્સની રકમો,જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષની રકમો વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૩)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે.તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે.સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા,દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી.સદર પરિયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના કરજવાળી છે.તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૩૪)..વધુમા તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે...

(એ)..તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારે સોપવામા આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર

બીલ્ડીંગમા કે બીલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(બી)..વધુમા તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી,જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર,મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે.તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી)..તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો,પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

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

(ઈ)..વધુમા જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ)..તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો,ગંદકી,ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

(જી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર,એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

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

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

(જે)..સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામા આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ),વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી

તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે.તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગમા આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે 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 રીતે કરશે.

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

(૩૫)..સદર પરીયોજનામા આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા સદર સ્કીમના તમામ સર્વીસ સોસાયટીના સભ્યો યાને એલોટીએ કોમન ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો રહેશે અને તેવી કોમન પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા અમો પ્રમોટરે કે સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારો કે સભ્યોએ કોઈપણ વ્યકિત કે શખ્સોને વેચાણ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવાની નથી.

(૩૬)..સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન,વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થધટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી.તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીંગની આજુ બાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ,બીલ્ડીંગની લોબી, દાદર,અગાસીઓ,મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૭)..અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી.વધુમા મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક દર,દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી.તેમજ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી.મજકુર એપાર્ટમેન્ટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને ''ના'' કરજી છે.તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી.જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૮)..આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

(૪૦)..સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામા કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગાંધીનગર સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નં.૨૭/અ/પૈકી ૧ ની હેકટર-૦૦,આરે-૮૫,ચો.મી.-

૭૧ યાને ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર જમીનના ખાતા નં.---------- વાળી જમીન જે આકાર રૂા.૦૦-૦૦ પૈસાવાળી છે તે જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(વાસણા હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) માં આવરી લઈ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૫ ની ૮૫૭૧ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન પૈકીની એકત્ર ફા. પ્લોટ નં. ૨૫/૧ + ૨૫/૨ ની ૭૯૮૯ સ.ચો.મીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ**"ORIGIN PARK"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામા આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.------- ના ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.----------- ની આશરે- ------------ સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ મળવા પાત્ર આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલ્કત.

<u>મજકુર ફલેટ નં.--------- ની મીલ્કતના ખુટચારની વિગત</u>

પૂર્વે	●	----------------------------------- આવેલ છે.
પશ્ચિમે	●	----------------------------------- આવેલ છે.
ઉતરે	●	ફલેટ નં.--------- ની મીલ્કત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.
દક્ષિણે	●	ફલેટ નં.--------- ની મીલ્કત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

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

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટવાળી મીલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી,વંચાવી,આપણી સમજની ભાષામા ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી,વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં

કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે.જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો,ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા.-------- માહે ----------- સને-૨૦૨૩ ના દીને શહેર ગાંધીનગર મુકામે.

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

<u>એકતરફવાળા:-</u>
<u>લખી આપનાર:-</u>
પ્રમોટર:-

''ઓરીજીન ડેવલોપર્સ'' એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

(શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ)

<u>સાક્ષી</u>

(૧)-------------------------------------

(૨)------------------------------------

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

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમન કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનુ પરીશીષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળાઃ-</u>	<u>ફોટો</u>	<u>ડાબા હાથના</u>
<u>લખી આપનારઃ-</u>		અંગુઠાનુ નિશાન
પ્રમોટરઃ-		

‘‘ઓરીજીન ડેવલોપર્સ’’ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

(શ્રી અમરતભાઈ નથાભાઈ પટેલ)

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