

બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના તાલુકે આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ "માધવઆનંદ ફ્લેટ" એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની પરિયોજનામાં આવેલ ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. નો સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (..... સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા) અને સદર એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ સ.ચો.મીટર મળવાપાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મિલકતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

આ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ આજ તા. માહેસને ૨૦૨૨ ના રોજ

એક તરફવાળા :- બાપા સીતારામ કન્સ્ટ્રક્શન ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર હસમુખભાઈ ઉર્ફે હરસુખભાઈ બચુભાઈ ડાંગર, ઉ.વ.આ. પર, ધંધો – ખેતી/વેપાર, રહે. મુ.પો.આણંદ, ઠે. સ્ટેટસ – ૩, ફ્લેટ નં. ૨૦૩, વ્યાયામ શાળા પાસે, તા.જી.આણંદ.

(પાન નં. AENPD2464G) (આધાર નં. ૭૫૨૫ ૨૪૪૩ ૨૫૭૭) (મો. ૯૮૯૮૬૧૦૮૪૦)
(બાપા સીતારામ કન્સ્ટ્રક્શનનો પાન નં. AAYFB8878P) બાપા સીતારામ કન્સ્ટ્રક્શનનું સરનામું, મુ.પો.વિધાનગર, ઠે. સી.સ.નં. ૧૮૦૬, રાજકમલ હોસ્ટેલની સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ.)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખત માં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં સદરહું વેચાણ આપનાર પ્રોપરાઈટર તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ,એજન્ટો ,એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઝ, કુલ મુખ્તયાર, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

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

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

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખત માં તમો બીજી તરફવાળા અગર વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં સદરહું વેચાણ રાખનાર પ્રોપરાઈટર તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ,એજન્ટો ,એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઝ, કુલ મુખ્તયાર, સકસેસરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

" 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 ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના તાલુકે આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એક તરફવાળા, લખી આપનાર તમામની કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાયની બોજા મુક્તિ અને ટાઈટલ કલીયરવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા તમામ યાને મુળ જમીન માલિકો ની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એકતરફવાલા તમામ યાને મુળ જમીન માલિકો ના સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે. મજકુર સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મીટર

જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટનો ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. ની આશરે સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (..... સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકતનું બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનનો સ્થળ ઉપર સ્વતંત્ર માલિક તરીકે કબજો ભોગવટા અમો એક તરફવાલા તમામ કરતા આવેલા છીએ અને હાલ કરીએ છીએ.

- (૨) મજકુર સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મી. વાળી મિલકત તેના મુળ માલિક કબજેદાર નામે સોનલ હિરેન પંચમતીયા પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. તારીખ ૧૦/૦૨/૨૦૨૨ મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાલા તમામના સ્વતંત્ર નામ દાખલ કરી લાગતા વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.
- (૩) ત્યારબાદ અમો એક તરફવાલા તમામે મજકુર સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની રીવાઈઝ પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી આણંદ તરફથી હુકમ નં. જમન-૧/ એન.એ./ એસ.આર./ ૬૫ (એ)/ ૬૭/ એસ.આર./ ૦૨/૨૦૨૨-૨૩/ વશી ૮૩૫૨ થી ૫૩૬૧ થી તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ પરવાનગી મળેલ છે. મજકુર એન.એ. ના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં બીજા હકકમાં દાખલ કરી લાગતા વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.
- (૪) ત્યારબાદ અમો એકતરફવાલા તમામે સાથે મળી મજકુર સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન તથા બાંધકામની રીવાઈઝ પરવાનગી આણંદ - વલ્લભ વિધાનગર - કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી હુકમ નં. અવકુડા/ વિ.પ/ ૧૧૨૮/૨૦૨૨ તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ બાંધકામની મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે. સબ પ્લોટીંગના પ્લાન તથા હોલોપ્લીનથથી ફોર્થ ફ્લોર સુધીના સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમ સહીતના કુલે (૨૫) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી છે.
- જેની રૂઈએ મજકુર જમીનમાં હોલોપ્લીનથમા પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી તથા તેની ઉપર સ્ટેટ કેબીન લીફ્ટ સહીત કુલે (૨૫) ફ્લેટો યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ.
- (૫) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ શરૂ થયેલ છે.
- (૬) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ "માધવઆનંદ ફ્લેટ" એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની પરિયોજનામાં આવેલ ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. ની સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (.....સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા)

બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ માં "મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ" એ નામથી ઓળખામાં આવશે તે) તમો બીજાતરફવાળા, અલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

- (૭) અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં. થી તા. ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, ગાંધીનગર ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.
- (૮) અમો પ્રમોટરને મજકુર જમીનના મુળ માલિકો સદર જમીન અંગે કરી આપેલ ડેવલોપમેન્ટના કરારની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ આવેલ પરિયોજનાના બ્લોકના એપાર્ટમેન્ટ વેચવાનો તેમજ એલોટીઓને ફાળવવાનો તેમજ તેરો સાથે જરૂરી બાનાખતના કરારો કરવાનો તેમજ એલોટીઓ પાસેથી અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર આપેલ છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ કરેલ કરાવેલ છે.
- (૯) વધુમાં તમો બીજાતરફવાળા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટેક્ટસ શ્રી નયનભાઈ જે.પંચાલ (એચ.એન.ડીઝાઈન) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખોનો અને વિગતવર્ણનો, એડવોકેટ એન્ડ સોલીસીટર્સ રાજેશ આર.પ્રજાપતિ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ એન.એ. ના હુકમો, સદર જમીન પરના મુળ માલિકના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા સીટી સર્વે /હકકપત્ર-૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તથા અમો પ્રમોટરના તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ -૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.
- (૧૦) હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર ના ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (..... સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા)ની બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (..... સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે જેની રૂઈએ મુળ જમીન માલિક તથા ઓમ પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને 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 સહીમતા કરી કરેલ છે.
- (૧૧) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા, મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર પાસેથી સદરના ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (..... સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ સ.ચો.મીટર જમીન સહીતની મિલકત વેચાણ કીમંત કુલે રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર વેચાણ કિંમતના સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મિલકતના વરાડે

મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. આમ બંન્ને મળી રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા અમો એક પક્ષવાળા યાને વેચાણ બાનાખત લખી આપનારે લેવાના રહેશે.

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

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરતમાં જણાવવામાં તમામ સહીતની સદર એપાર્ટમેન્ટ/ ફ્લેટ ની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરામા તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

- (૧૨) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક પક્ષવાળાને રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા, એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ % જેટલી) રૂા./- (ફક્ત રૂપિયા) ની રકમ અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી -ફી તરીકે ચુકવેલ છે. અને બાકીની રકમ (ફક્ત રૂપિયા) નીચે જણાવેલ રીતે પ્રમોટર ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

સમજૂતીનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરે ચુકવવી.

સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, કરસંબધી (ફ્લોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલકતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ લેવલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગ્સના બહારના પ્લમ્બીંગ, અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવશે લોબી/ લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન, સંબધિત વિસ્તારમાં ફર સંબધીની કામગીરી અને સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષ જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીથીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ % જેટલી) રૂા./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને મિલકત સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂ./- (.....)

- (૧૩) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વીસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૪) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સતા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારાની રકમ તમો એલોટી એ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (૧૫) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની ઉપર શરત નં. (૧૫) (એ) થી (એચ) માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામા ન આવે અગર વિંલબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાયઅમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાલા, મુળ જમીન માલિકો તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત આણંદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબકની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશું વધુમાં તેવા રદ કરવના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેઇલ થી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમા તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું એ તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખત નો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદબાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.
- (૧૬) પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ એપાર્ટમેન્ટની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તે તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમા આપીશું.
- (૧૭) તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણા સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્યલાગે તે રીતે અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટી કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તરતકરાર કરવાની નથી આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમા સહીમતાકરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો.
- (૧૮) એક તરફવાળા અને બીજા તરફવાળા વચ્ચે પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પર્જેશન આપવા બાબતે જે સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે તેને આપણે બન્ને તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી "Time is essence for the promoter as well allottee" નું પાલન થઈ શકે. જો એક તરફવાળા સમયમર્યાદામાં યુનિટનલ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ના આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૭.૫૦ (સાત.પચ્યાસ) ટકા પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બીજી તરફવાળા નિયત સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં મોડું

કરે તો મોડ ચુકવ્યાના સમયગાળા વ્યાજ વાર્ષિક ૭.૫૦ (સાત.પચાસ) ટકા લેખે બીજી તરફવાળાએ ચુકવાનું રહેશે. અને ઉપરોક્ત શરત માટે બંને સંમત થાય છે.

- (૧૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ, ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૧૧૨૪.૨૩ ચો.મીટર છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા તો વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ૧૧૩૩.૭૫ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટર સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૧૩૩.૭૫ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળી ગયા બાદ કોઈપણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ હકક કે દાવો રહેશે નહીં. ભવિષ્યની કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીનો હકક રહેશે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ મળવા પાત્ર થાય તો બુર્કીંગ કરાવેલા એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરવાનો રહેશે. તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરવાનું રહેશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

- (૨૦) અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકોએ તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અને વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૮ સુધીમાં સોપવાનો રહેશે.
- (૨૧) અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં. (૨૩) માં જણાવેલ મુદત સુધીમાં તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે. પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દેવી 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 એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ ન મળવાને કારણે પડેશન સોપવામા વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાલા તમામ સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.
- (૨૨) અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકો અને તમો એલોટીએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજૂતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંને તરફવાલાને માન્ય રહેશે.

- (૨૩) અમો પ્રમોટરની સદર "માધવઆનંદ ફલેટ" એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાનમા હાલમાં કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજૂતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફિકેશન અને પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમા તમો એલોટીની મુક્ત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.
- (૨૪) અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટી ને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળાખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવત્તા સેવાની જોગવાઈના સદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટર શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમોએલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અમો પ્રમોટર તમો એલોટી ને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહીં અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.
- (૨૫) તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટી કરવો કરાવવાનો રહેશે નહીં.
- (૨૬) તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા, કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધિન સભ્ય તરીકે આપીએ તે તારીખથી ૦૭ (સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજૂતીપત્ર, ધારાધોરણમા યથા પ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામા આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.
- (૨૭) અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમા થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબતી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકની મિલકતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.
- (૨૮) વધુમાં સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરવામાં આવે તે મુજબના એપાર્ટમેન્ટના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નક્કી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહીં અને સદર રકમ જ્યાં સુધી સર્વીસ સોસાયટી ની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.
- (૨૯) વધુમાં તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નક્કી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખત ની અન્ય જોગવાઓમા આવરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ,

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

- (૩૦) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના ટાઈટલ્સ રીપાર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ. તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવી પ્લાન મંજૂર 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.
- (૩૧) વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીજ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે....
- (એ) તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારે સોપવામા આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાણવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યું છે તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમાં કે બીલ્ડીંગ ને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરાવશે નહીં.
- (બી) વધુમાં તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મંજિયાર પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે. તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ ને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી અથવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.
- (સી) તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટર જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું તે જ સ્થિતિમાં જાણવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલ છે તે મકાનમાં આવેલ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈ નું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.
- (ડી) તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તે પરિયોજનાના 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 આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદ્દેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તોડફોડ નરે નહીં તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.
- (ઈ) વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહીં કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમની 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 આવેલ છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.
- (જી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.
- (એચ) તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર અને 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 ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પુરેપુરા ચુકતે હિસાબ ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા – ભાડે આપશો આપવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કલઈને સોંપણી કરશે નહીં.
- (જે) સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ ફ્લેટ સંબંધી નિયમો (બીલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિયમો અને પેટા – નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા – વધારા અને ફેરફારનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગ માં આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વીસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતો નું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.
- (કે) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બીલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામા આવશે.
- (૩૨) સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દૃષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પરકોઈ હકકદાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહીં 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 માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.
- (૩૩) અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી.
- વધુમાં 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 અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર એપાર્ટમેન્ટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર તથા મુળ માલિકો આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.
- (૩૪) 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 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 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 પડતીહતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

- (૩૫) આપણ બંન્ને પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેના સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.
- (૩૬) સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેના નિકાલ બંન્ને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણી લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રચલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.
- (૩૭) એક તરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટાર કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટ નંબર ને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તો તેના પર બીજો કોઈ બોજો કે ચાર્જ કરી શકશે નહીં. અને જો કોઈ બોજો, ગીરો કે ચાર્જ એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે બીજા તરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.
- (૩૮) યુનિટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની વિગતો બીજી તરફવાળા સમક્ષ રજુ કરશે અને છેલ્લા કારપેટ એરીયા મુજબ કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. છેલ્લા કારપેટ એરીયામાં જો ત્રણ ટકા વધારે ઘટાડો આવશે તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૭.૫૦ (સાત.પચ્યાસ) ટકા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાના રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમાં ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

પરિશીષ્ટ

મોજે ગામ વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૨.૭૭ ચો.મી. વાળી આખી બીનખેતીલાયક જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા બાજુની ૪૧૬.૩૮૫ ચો.મી. તથા મધ્ય ભાગની ૨૦૮.૧૮૨૫ ચો.મી. તે બંન્ને મળીને કુલ્લે ક્ષે. ૬૨૪.૫૭૭૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીન બાંધવામાં આવેલ "માધવઆનંદ ફ્લેટ" પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. જેનું પ્લાન મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. તથા તેને હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

મજકુર ફ્લેટ નં. ની મિલકતના ખુંટચારની વિગત

- પૂર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉતર :-
દક્ષિણે :-
ઉપર :-

નીચે :-

એ રીતે ખુંટયાર વચલી ફ્લોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં. ની બાંધકામવાળી મિલકત.

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

આજ તા. માહે. સને – ૨૦૨૨ ના દીને શહેર આણંદ મુકામે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

.....

.....

.....