<u>બાનાખત</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ખેડાના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા નડીયાદ શહેરના ગામ મોજે નડીઆદ રતનજી પાર્ટીના સર્વે નંબર– ૭૬૦, ૭૬૯ બીનખેતી થયેલી જમીન, તે જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વિસ્તારમાં થતા તેને સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વોડ રતનજી પાર્ટી મા સીટી સર્વે નંબર– NA769 ટીપી નં ૫ ફા. પ્લોટ નં ૧૦૭–૨ આપવામાં આવેલો છે, તથા જેનુ ક્ષેત્રફળ કુલ ૧૦૮૪ ચોરસમીટર નકકી કરવામાં આવેલુ છે, તે બીનખેતીની જમીનમાં ના પ્લોટ "કમળા મંગળ – B." સ્કીમમા પ્લોટ નંબર– નો એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ રૂ ./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

એક તરફવાળા – નં. ૧

સોસાયટી :– **૧. નવિનચંદ્ર મંગળભાઈ પટેલ ઉ.વ.**

૨. કૌશિકભાઈ મંગળભાઈ પટેલ ઉ.વ.

૩. કુમુદભાઈ મંગળભાઈ પટેલ ઉ.વ.

૪. પ્રતિભાબેન રજનીકાંન્ત મંગળભાઈ ની વિધવા ઉ.વ.

૫. મિતેષ રજનીકાન્ત ઉ.વ.

૬. ભાવનાબેન જગદીશભાઈ મંગળભાઈ પટેલ ની વિધવા ઉ.વ.

૭. ઉપલ જગદીશભાઈ ઉ.વ.

૮. નિકુંજ જગદીશભાઈ ઉવ.

રહેવાસી – **મોટી રતનજી ની ખડકી, નડીઆદ.**

જેમને હવે પછી આ બાનાતમાં "અમો" "એક તરફવાળા નંબર –૧" અગર "એલોટમેન્ટથી આપનાર" અને અથવા "સોસાયટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહું "એલોટમેન્ટથી આપનાર" સોસાયટી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાનસ્ફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા :–

એલોટી ઉંમર આશરે : , ધંધો :

પાનકાર્ડ નંબર :

રહેવાસી : .

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "તમો" "બીજી તરફવાળા" અગર "એલોટમેન્ટથી રાખનાર" અને અથવા "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં સદરહું "એલોટમેન્ટથી રાખનાર" તથા તેમના

વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીયુકટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : ખેડાના સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે – નડીઆદ શહેરના ગામ મોજે. નડીઆદ રતનજી પાર્ટીના સર્વે નંબર– ૭૬૦, ૭૬૯ બીનખેતી થયેલી જમીન, તે જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વિસ્તારમાં થતા તેને સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વોર્ડ રતનજી પાર્ટી સીટી સર્વે નંબર– NA769 ટીપી નં ૫ ફા. પ્લોટ નં ૧૦૭–૨ આપવામાં આવેલો છે, તથા જેનુ ક્ષેત્રફળ : કુલ – ૧૦૮૪ ચોરસમીટર નકકી કરવામાં આવેલું છે. તે બીનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા નંબર – ૧ સોસાયટીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન આવેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં "પ્રોજેકટ જમીન / સદરહું જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ –૧"** માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) સદરહુ જમીન એકતરફવાળા ની વડીલો પાર્જીત મીલકત છે. અને સદરહુ જમીનમાં અમો એકતરફવાળા નંબર–૧ એ સારૂ " કમળા મંગળ –B " ના નામની સ્કીમમાં જુદા–જુદા ૭ (સાત) મકાન માટે પ્લોટ એલોટ કરવામાં આવેલુ.

(સી) **સદરહુ** ટીપી નં ૫ ફા. પ્લોટ નં ૧૦૭–૨ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વોર્ડ રતનજી પાટી સીટી સર્વે નંબર– NA769 **ની ૧૦૮૪ ચોરસમીટર જમીનમાં બીનખેતીની મંજુરી કલેકટર શ્રી ના હૂકમ નં 385/16/13/006/2022 dated 16/3/2022 થી મળેલી છે, જે હાલમાં ચાલુ છે અને રદ્દ થયેલી નથી.**

(ડી) **એકતરફવાળાએ સદરહુ** ટીપી નં ૫ ફા. પ્લોટ નં ૧૦૭–૨ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વોર્ડ રતનજી પાર્ટી સીટી સર્વે નંબર– NA769 **ની ૧૦૮૪ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેનુ કરવા સારૂના પ્લાન નડીયાદ વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળનાએ તેમના તારીખ** ૩૦/૫/૨૨. **ના રોજના હુકમ નંબર– 1015LD22230003 થી પાસ કરાવેલા છે. .**

(ઈ) **સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન એકતરફવાળા નંબર–૨ એ પાસ થયેલા પ્લાન ની જગ્યા માં એલોટ કરેલ પ્લોટ માં મકાન નો પ્લાન પાસ કરાવી અને બાંધકામ કરવાનુ છે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમ મેળવવા ની જવાબદારી એલોટી ની રહેશે.**

(એફ) **સદરહુ " કમળા મંગળ – B " સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનલર) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ – –૨૦૨૨ ના રોજના નોંધણી નંબર : PR / GJ / KHEDA / NADIAD / થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ષચર–બી" થી જોડેલી છે.**

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળા નંબર-૨ એ કમળા મંગળ -B'' સ્કીમનુ શરૂ કરેલ છે. આમ તે જમીન ફાળવેલ છે. તેનુ પ્લોટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર ના ક્ષેત્રફળની ખુલ્લી જમીન મિલ્કત અમો એકતરફવાળા એઆપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી પ્લોટની મિલ્કતને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન ''પરિશિષ્ટ-૨'' માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ પ્લોટની મિલકતનો એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ).

મિલ્કત	પ્લોટ નંબર	એરીયા (ચોરસ મીટરમાં)	રોડ અને કોમન પ્લોટ (ચોરસ મીટરમાં)	કુલ આશરે (ચોરસ મીટરમા)
નડીઆદ				

(આઈ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતાં પહેલાં અમોએ તમોને પ્લોટ નો પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ, વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે, અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલિકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહું ''.કમળા મંગળ -B'' સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં અમારી સંમતિ છે.

(જે) સદરહું પરિશિષ્ટ – ૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત એલોટમેન્ટથી રાખવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ન નો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ એક તરફવાળા ની સુચના અને સંમતિથી સદરહું પ્લોટની મિલ્કત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી એલોટ કરવાનું નકકી કરેલું છે. જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતિઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતિઓ

(૧) બાનાખતની શરતો – સમજુતિઓનું વિતવાર વર્ણન :–

આ બાનાખત અંગે એલોટમેન્ટથી આપનાર તથા એલોટમેન્ટથી રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતિઓનું વર્ણ નીચે મુજબ છે. અને તે બંન્ને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલું છે. અને તેમાં તેઓ સંમતિ આપે છે.

(૨) એલોટમેન્ટથી રાખેલ યુનિટના એલોટમેન્ટના અવેજની વિગત :–

(૨.૧) ''કમળા મંગળ – B'' સ્કીમમાં ના પ્લોટ નંબર : ______________ ની આશરે ________________ ચોરસ મીટર ના ક્ષેત્રફળથી પ્લોટ નકકી કરેલ છે. જે પાસ થયેલ નકશા મુજબ છે. આ યુનિટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી ''એનેક્ષર–સી'' થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકરોએ સદરહું પરિશિષ્ટ – ૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂા.________/– અંકે રૂપિયા ________________________ પુરા નકકી કરેલ છે. તથા એલોટીએ તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહું મિલ્કત એલોટમેન્ટનથી લેવાનું નકકી કરેલું છે. જે એલોટમેન્ટની કિંમત બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર છે. આ કિંમતમાં પ્લોટ એરીયાની મિલ્કત તથા રોંડ, કોમન પ્લોટ એરીયાની મિલ્કત વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહું સ્કીમની કોમન સ્થાવર તથા જંગમ મિલ્કતનું વર્ણન "પરિશિષ્ટ –૩" માં કરવામાં આવેલું છે.

(૨.૩) મજકૂર કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલા એલોટીએ એડવાન્સ પેમેન્ટ કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે રૂા......(રૂા.......... પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતા વધુ નથી) એક તરફવાળા ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી અવેજ ની રકમ એક તરફવાળા ને ચૂકવી આપવા આપવા સમત થયેલ છે.

(૧) સદર પ્લોટનો રજીસ્ટર બાનાખત કયા પછી રૂા................. (રૂપીયા ....પુરા) (અવેજના ૯૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહી ની રકમ એક તરફવાળા ને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૨) બાકી રહેતી રકમ રૂા. ....../– (..........) ઓકયુપેન્સી સટીફીકેટ (એન્જીનીયર પાસે થી મેળવી અને અપાવવાનુ રહેશે). ત્યાર કે દસ્તાવેજ વખતે યુનીટ (પ્લોટ) નો કબ્જો સોંપવામાં આવે તે સમયે આપવાના રહેશે.

(૨.૪) સદરહું મિલ્કતની બાકીની એલોટમેન્ટની કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો ને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. જે દસ્તાવેજ ની તારીખે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

(૨.૫) એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર ધ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈપણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ એલોટીએ ભરવાના છે. તેમજ સરદહું મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે, સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ એક તરફવાળા ધ્વારા માંગણી થયેથી દિન–૭(સાત) માં એલોટીએ ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહું મિલ્કતની એલોટમેન્ટની કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી / સરકાર વખતો વખત ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે, એલોટી ધ્વારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચર્સ / ફેસેલીટીસમાં (એલોટમેન્ટથી આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ / ફેસીલીટીમાં શિવાય) ફરેફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે ધ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે લોકલ બોડી / સરકારને ચુકવવા બીજી તરફવાળા એલોટી બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન / ઓર્ડર / રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એક તરફવાળાએ તેની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહું મિલ્કતની બાકીની એલોટમેન્ટથી કિંમત બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળા ને ઉપર જણાવેલા રકમ સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી રકમ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન / નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭(સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતિ આપે છે કે, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમિતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની

મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસૂર કરશે તો એક તરફવાળા નીચે મુજબ પગલાં ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખત કરાર અન્વયે બીજી તરફવાળા ધ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એક તબરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહિં.

(૨.૧૦) સદરહું મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ / અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસૂર કરશે તો એક તરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ / અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ / અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ ડેવલપર બીજી તરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલાં ભરી શકશે.

(૩) બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-

(૩.૧) બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલ્કતની એલોટમેન્ટથી કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે મુજબના અન્ય ચાર્જીસ / ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટેરૂા. ..../-લેવામાં આવશે. તથા ૨૪ મહિનાની એડવાન્સ મેન્ટેનન્સની રકમ + જી. એસ. ટી. દસ્તાવેજ પહેલા ચૂકવી દેવા.

(૩.૨) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો સોસાયટી ધ્વારા જો કોઈપણ વધારાની રકમ માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહું મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૩) સદરહું મિલ્કતના એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ અગાઉ આ શરત – ૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એક તરફવાળા ધ્વારા જાણ થયેથી / નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) સદરહું પ્લોટ નો કબ્જો દસ્તાવેજ કરીએ તે જ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

(૪.૨) સદર પ્રીમાઈસી માં સોસયટી ની કમ્પાઉડ વોલ તા. ૩૧/૧૨/૨૫ સુધી માં કરી આપવાની જવાબદારી અમો એક તરફવાળા ની રહેશે. પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ પ્લોટ બાબતે સોપણી કરવા માં કોઈ નીષ્કાળજી સેવે તો, પર કલોઝ નં ૫.૧ મુજબ રીફંડ કરવાનું રહેશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરીક ઉથલપાથલ કે દૈવી ક્રામ (૨) કોઈ પણ સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર રરર કે સક્ષમ ઓથોરીટી / કોટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હૂકમ નિયમ કે જાહેરનામા ના કારણે ડીલે થાય તો એક તરફવાળા ની કોઈ જવાબી રહેશે. નહી.

(૪.૩) સદરહું પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયેથી એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજી તરફવાળાનેફ તેની જાણ થયેથી / નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં બીજી તરફવાળાએ ડેવલપરને માંગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ ચાર્જીસ, ચુકવાયેથી સદરહું મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહું પ્લોટ નો કબ્જો વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી / થયેથી દિન–૧૫ (પંદર) માં ડેવલપરના એડવોકેટ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહું મિલ્કતનો એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ / ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા સોસાયટી તથા ડેવલપર પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહું દસ્તાવેજ બાદ સદરહું મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસિપલ કનેકશન, બાંધકામ ની પરવાનગી, ટેક્ષ, વરાડે પડતું જમીન મહેસુલ, જીઈબી કનેકશ, ગટર કનેકશન, બીયુ પરમીશન વિગેરે ભરવાની મામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહું મિલ્કત એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહું મિલ્કતના બાનાખત તથા એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમ્યાન જો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનું બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંન્ને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત / એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ :–

(૫.૧) સદરહું મિલ્કતની બાકીની એલોટમેન્ટથી કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયે માટે વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજની રકમ બીજી તરફવાળાએ એકતરફવા ને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજી તરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહું પ્લોટ નો કબજો મેળવી શકશે નહિં. તેમજ એક તરફવાળા કબ્જો સોપવા માં વીલંબ કરે અને એલોટી છુટા થવા માંગતા ન હોય તો, એલોટી એ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર ૯ટકા ના દરે કબ્જો સોંપવા માં આવે ત્યા સુધી નુ વ્યાજ ચૂકવી આપવાનું રહેશે.

(૫.૨) જો બીજી તરફવાળા સદરહું બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહિતની) ચુકવવામાં બે (૨) માસથી વધારાનો વિલંબ કરશે તો શરત માં જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પૂર્વગ્રહ વીના સદરહું બાનાખત એકતરફી રીતે રદ કરાવી શકશે.

સદરહું બાનાખત / લેખ એક તરફી રદ કરતા અગાઉ ડેવલપરે બીજી તરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચૂકવે નહિં તો ડેવપલર આ બાનાખત / લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદીકરણ લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત / લેખ રદ થયેથી બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં. અને એક તરફવાળા સદરહું મિલ્કત અન્યને એલોટ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એક તરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીન માર્કેટેબલ છે અને સદરહું જમીન તદ્દન બીન બોજાની અને નકકી છે અને તે પરત્વે એલોટમેન્ટનથી આપનાર

સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને આપીએ છીએ. આ સ્કીમ માં મેઈન ગટર લાઈન અને મુખ્ય રસ્તો તથા સોસાયટી ની કમ્પાઉડ વોલ ની ફેસીલીટી આપવામાં આવશે.

(૬.૨) અમો એક તરફવાળાએ સદરહું પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેન્ક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહું પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહું પ્રોજેકટ જમીન / મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહું પ્રોજેકટ જમીન / મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે, સદરહું પ્રોજેકટ જમીન / મિલ્કત ઉપર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે, બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહું પ્લોટ વેચાણ દસ્તાવેજ સુધી ના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, શિક્ષણ વેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો, વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના તમામ ભરવા ની જવાબદારી બીજી તરફવાળા ની છે. તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેર તમો બીજી તરફવાળાને શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન / મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એવીઝીશન, રેકવીઝીશન, રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે, તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એક તરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે, નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહું પ્રોજેકટ જમીન / મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

૭. બીજી તરફવાળાની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :–

(૭.૧) બીજી તરફવાળા આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહિત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) બીજી તરફવાળાને જે રહેણાંક હેતુ માટે જ મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિં યાને કે, બીજી તરફવાળાએ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારિક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિં.

(૭.૩) સદરહું મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહું પ્રોજેકટની જમીન માંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ

(લોકલ ટેકસીસ) કે સ્થાનિક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહું પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ રકમ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. બીજી તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ સોસાયટીને ચુકવશે.

(૭.૪) બીજી તરફવાળા સંમત થાય છે કે, તેઓ એક તરફવાળા સોસાયટીના સભ્ય તરીકે સદરહું પ્લોટ/મિલ્કતના માલિક બનશો. તેમ છતાં સોસાયટી ધ્વારા રચનારા નિતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહું મિલ્કત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સોીાયટી ધ્વારા બનાવવા માં આવનાર ના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે.

(૭.૫) બીજીતરફવાળાને જાણ છે કે, સદરહું પ્રોજેકટમાંના અન્ય પ્લોટ ને ભવિષ્યમાં અન્ય એલોટમેન્ટથી રાખનારાઓને એલોટ / ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વયેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો એક તરફવાળા ધ્વારા અન્ય એલોટમેન્ટનથી રાખનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે, તેવા તમમ માલિકો પણ સદરહું સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓને તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે.

(૭.૬) સદરહું પ્લોટ નો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ સિવાય અને નિતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલ્કતમાં જાતે પોતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાશવશે નહિં.

(૭.૭) બીજી તરફવાળા તેમની પ્લોટ માં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિં, તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિં એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિં.

(૭.૮) બીજી તરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેનો તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્ય અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર એલોટમેન્ટથી રાખનાર જ જવાબદાર રહેશે અને એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર એલોટમેન્ટથી રાખનારની એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯) બીજી તરફવાળા નગરપાલીકા માંથી બાંધકામ ની મંજૂરી લઈ અને તે લે આઉટ મુજબ જ બાંધકામ કરી શકશે. તેમજ બી. યુ પરમીશન લેવાની જવાબદારી લેનાર ની રહેશે.

(૭.૧૦) બીજી તરફવાળા પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહિં. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે / મુકશે નહિં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૧) આ બાનાખત હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી બીજીતરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળા ને ચુકવાઈ જાય નહિં ત્યાં સુધી અને ડેવલપરની

લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય બીજી તરફવાળા સદરહું કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહિં કે ટ્રાન્સફરશ કે એસાઈન કરી શકશે નહિં.

(૭.૧૨) સરકારી, અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહું બિલ્ડીંગ અને સદરહું એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ સોસાયટી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નિતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો ફેરફાર વિગેરેની એલોટમેન્ટથી રાખનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું પ્લોટ માંના સદરહું મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે સોસાયટી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાંઓ અને શરતોની એલોટમેન્ટથી રાખનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ બીજી તરફવાળા સમયસર અને નિયમિતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૫) બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહું મિલ્કતમાં કોઈ જ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. બીજી તરફવાળા ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહિત) ની એક તરફવાળા ને ચુકવણી થયેથી તથા બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં ફાઈનલ એલોટમેન્ટથી દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ્સ બીજી તરફવાળાને ટ્રાન્સ્ફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૭) આ બાનાખત નોંધાયા બાદ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલી પ્લોટની મિલ્કત ઉપર એક તરફવાળા એ કોઈપણ જાતનું મોર્ગેજ, લીયન, ચાર્જ, બોજો વિગેરે ઉભો કરવાનો નથી અને જો કરશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાના સદરહું ફ્લેટ / યુનિટના રાઈટ ટાઈટલને નુકશાન થશે નહિં તેની આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને આપે છે.

(૭.૧૯) એક તરફવાળા આ સ્કીમમાં જે પ્લોટ ની મિલકત એલોટ કર્યા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એક તરફવાળા ની છે. અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને તે પ્રકારે એલોટમેન્ટથી કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે, બીજી તરફવાળાએ કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહિત સૂચિત એલોટી / ખરીદનાર / ટ્રાન્સ્ફરીઓ પણ સોસાયટીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહું પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા એલોટ કર્યા વગરના પ્લોટ/યુનિટોનું મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે પ્લોટ એલોટ થાય ત્યારે તે પ્લોટના એલોટમેન્ટથી રાખનારે સોસાયટીને આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે ડેવલપરે એપ્રુવ્ડ લેઆઉટ / પ્લાન (ચેન્જ / વેરીએશન / મોડીફીકેશન આધીન) બીજી તરફવાળાને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ / પ્લાન બીજી તરફવાળાએ સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ / પ્લાન ફકત પ્રોવીઝનલ છે. તથા તેમાં પ્લોટ ના એરીયા માંજ બાંધકામ ની પરવાનગી લઈ અને બીજી તરફવાળા એ બાંધકામ કરવાનં રહેશે.

(૭.૨૦) સદરહું મિલ્કતના બુકીંગ / બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહું મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય, સરકાર નડીઆદ વિસ્તા વિકાસ સત્તા મંડળ, નડીઆદ મ્યુનિસીપાલીટી અને / અગર સ્થાનિક સત્તા મંડળને ચુકવવાના થતાં ચાર્જીસ / વેરાઓ જેવા કે, પ્રોપર્ટી / મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ બીજી તરફવાળાને શીરે રહેશે. અને તેવી તમામ રકમ બીજી તરફવાળાએ ભરવાની રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :–

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળા ને થયેથી દિન–૧૫ (પંદર) માં બીજી તરફવાળા તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતાં જો બીજી તરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા કાપીને બાકીની રકમ ડેવલપરે બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનું યુનિટનુ બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :–

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષસર્સ સહિતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપૂર્ણ કરાર સદરહું મિલ્કતને લાગતા અન્ય તમામ લેખિત કે મૌખિક સમજુતિઓ અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહતવનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–

સદરહું બાનાખત / લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર / સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંન્ને પક્ષકારોની લેખ્તિ સંમતિથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧) આ બાનાખત / લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રોવિઝન્સ) બીજી તરફવાળા તથા તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સ્ફરીઓને બંધનકર્તા રહેશે.

સદરહું બાનાખત / લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતિઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતાં હકકો સદરહું મિલ્કત બીજી તરફવાળા તથા તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સ્ફરીએ બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૧૨) વિભાજન :–

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહું કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈઓ / શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહું કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને / શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનો મુજબ રદબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને / શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી / કાઢી નાંખેલી / છેંકી નાંખેલી

/ કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ / શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) નોટીસ :–

એક તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ નોટીસ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફવાળા : એલોટમેન્ટથી રાખનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેકટ નંબર :–

નામ :–

સરનામું :–

મોબાઈલ નંબર :–

ઈ–મેઈલ આઈ.ડી. :–

એક તરફવાળા નું નામ, સરનામું અને મોબાઈલ નંબર :–

નામ :–

સરનામું :–

એટેન્શન ટુ :–

ઈ–મેઈલ આઈ.ડી. :–

(૧૪) સંયુકત એલોટમેન્ટથી રાખનાર :–

સદરહું સ્કીમમાં મિલ્કત એલોટમેન્ટથી રાખનાર સંયુકત નામે મિલ્કત એલોટમેન્ટથી રાખેલી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત એલોટમેન્ટથી રાખનાર સારૂની તમામ ચર્ચા – વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે એલોટમેન્ટથી રાખનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એક તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :–

સદરહું એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતિ અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી ધ્વારા લાવવાનો છે.

(૧૬) પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૧૮) આ બાનાખત તથા એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતાં સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે અન રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત / લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ–૧

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ખેડાના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા નડીયાદ શહેરના ગામ મોજે લ નડીઆદ રતનજી પાર્ટીના સર્વે નંબર– ૭૬૦, ૭૬૯ બીનખેતી થયેલી જમીન, તે જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વિસ્તારમાં થતા તેને સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વોર્ડ રતનજી પાર્ટી નડીયાદમા સીટી સર્વે નંબર– NA769 ટીપી નં ૫ ફા. પ્લોટ નં ૧૦૭–૨ આપવામાં આવેલો છે, તથા જેનુ ક્ષેત્રફળ કુલ ૧૦૮૪ ચોરસમીટર નકકી કરવામાં આવેલુ છે, તે બીનખેતીની જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

સીટી સર્વે નંબર–na769 ની જમીનના ખુંટ.

પુર્વે :– સીટી સવે નંબર

પશ્ચિમે :– સીટી સવે નંબર

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :– સીટી સર્વે નંબર–

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૭–૨ ની જમીનના ખુંટ.

પુર્વે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–.

પશ્ચિમે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–.

ઉત્તરે :– .

દક્ષિણે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : ખેડાના સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે – નડીઆદ શહેરના ગામ મોજે. નડીઆદ રતનજી પાર્ટીના સર્વે નંબર– ૭૬૦, ૭૬૯ બીનખેતી થયેલી જમીન, તે જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વિસ્તારમાં થતા તેને સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વોર્ડ રતનજી પાર્ટી નડીયાદમા સીટી સર્વે નંબર– NA769 ટીપી નં ૫ ફા. પ્લોટ નં ૧૦૭–૨ આપવામાં આવેલો છે, તથા જેનુ ક્ષેત્રફળ : કુલ – ૧૦૮૪ ચોરસમીટર નકકી કરવામાં આવેલું છે, તે બીનખેતીની જમીનમાં બંધાઈ રહેલી "કમળા મંગળ – B" સ્કીમમા પ્લોટ નં ક્ષે. ચોમી (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશ હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલ્કત	પ્લોટ	એરીયા (ચોરસ મીટરમાં)	રસ્તો અને કોમન પ્લોટ (ચોરસ મીટરમાં)	કુલ આશરે (ચોરસ મીટરમા)

આ પ્લોટ / યુનિટ નંબર : .....ની મિલ્કતના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે :–

પૂર્વે :– .....આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– .... આવેલ છે.

ઉત્તરે :– આવેલ છે.

દક્ષિણે :– આવેલ છે.

એરીતેનું ઉપર મુજબનું આ બાનાખત આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશિયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદૂરસ્ત સ્થિતિમાં નડીઆદ મુકામે કરેલ છે. જે અમો એક તરફવાળા સોસાયટી તથા તેના હાલના અઅને વખતો વખતન સભાસદો, વહીવટકર્તા, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તથા એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : ___________ માહે : ______સને : ________ ના રોજ શહેર – નડીઆદ

એક તરફવાળા

બીજી તરફવાળા – એલોટી :–

(૧)------------------------------

શ્રી

(૨)--------------------------
શ્રી

તેઓને પોત–પોતાની સહી – અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી – કરલો છે.

(૧)------------------------------

(૨)------------------------------

એક તરફવાળા **ફોટોગ્રાફસ** **અંગુઠાની છાપ**

બીજી તરફવાળા – એલોટી :– **ફોટોગ્રાફસ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧)----------------------
શ્રી

(૨)----------------------
શ્રી