બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

એક તરફવાળા લખી આપનાર : **"મેસર્સ શ્રીનાથજી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી, પાન નં. ADRFS5090G, કે જેનું રજીસ્ટર્ડ સરનામું: રૂપમ જ્વેલર્સ ઉપર, શ્રી જોગણી માતાના મદિંર સામે, રામનગર, સાબરમતી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૫ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો **(૦૧) લીલાબેન રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ**, આધાર નં. ૨૬૫૬ ૫૧૩૩ ૯૨૮૮, પાન નં. **AMSPP8783H**, ઉં. વ. ૪૮, ધંધો વેપાર, રહેવાસી : ૭, સરીતા બંગ્લોઝ વિ.-૧, વિસત પેટ્રોલ પંપ પાસે, મોટેરા, સાબરમતી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૫, **(૦૨) શ્રેયાંશ રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ**, આધાર નં. ૩૩૪૧ ૫૬૫૪ ૬૭૪૬, પાન નં. CJAPP6889H, ઉં. વ. ૨૫, ધંધો વેપાર, રહેવાસી : ૭, સરીતા બંગ્લોઝ વિ.-૧, વિસત પેટ્રોલ પંપ પાસે, મોટેરા, સાબરમતી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૫, (જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં એક તરફવાળા/અમો લખી આપનાર/પ્રમોટર, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમા અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના/ભવિષ્યના ભાગીદારો તથા ભાગીદારાનો વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો, સરવાઈવરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર : ....

ઉ.વ.........., ધંધો: ...., ધર્મે: ....

PAN: ....

AADHAR : ....

રહેવાસી : ....

....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં બીજી તરફવાળા/ તમો લખાવી લેનાર/ એલોટી, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમા તમો બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ,

ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો, સરવાઈવરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટ અને તાલુકો કલોલના મોજે ગામ કલોલ સીમના સર્વે નં. ૬૮૬ ની ૩૬૪૨ ચો. મી જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫(કલોલ-ઓળા-બોરીસણા) મા થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૭ ની ૨૨૧૨ ચો. મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં "**યોજના હેઠળની જમીન**" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટ અને તાલુકો કલોલના મોજે ગામ કલોલ સીમના સર્વે નં. ૬૮૬ ની ૩૬૪૨ ચો. મી જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫(કલોલ-ઓળા-બોરીસણા) મા થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૭ ની ૨૨૧૨ ચો. મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો લખી આપનારે તારીખ ૦૧/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કલોલ સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીએ અનુક્રમ નંબર ૧૧૫૩૮ થી નોંધવામાં આવેલ છે અને તે વખતે "મેસર્સ શ્રીનાથજી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" માં ભાગીદાર રાજેશભાઈ પ્રહલાદભાઈ પ્રજાપતિ અને શ્રેયાંશ રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ હતાં અને તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ તારીખ ૧૫/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નં. ૧૫૯૭૮ થી થયેલ છે તથા તારીખ ૨૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ આ નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે ત્યારબાદ તારીખ ૨૬/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ **રાજેશભાઈ પ્રહલાદભાઈ પ્રજાપતિ** નુ મરણ થયેલ છે. તેથી તેમનાં સીધી લીટીના વારસદાર પેઢીનામા મુજબ (૦૧) પત્ની, લીલાબેન રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ તથા (૦૨) પુત્ર, શ્રેયાંશ રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ છે. તેથી (૦૧) પત્ની, લીલાબેન રાજેશભાઈ પ્રજાપતિનો "**યોજના હેઠળની જમીન**" વાળી મિલકતમાં ૧/૪ મો ભાગ એટલે કે ૨૫% હક્ક હિસ્સો વારસાઈની રૂઈએ મળવાપાત્ર થાય તથા (૦૨) પુત્ર, શ્રેયાંશ રાજેશભાઈ પ્રજાપતિનો "**યોજના હેઠળની જમીન**" વાળી મિલકતમાં ૧/૪ મો ભાગ એટલે કે ૨૫% હક્ક હિસ્સો વારસાઈની રૂઈએ મળવાપાત્ર થાય છે. પરંતુ પુત્ર, શ્રેયાંશ રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ દ્વારા "**યોજના હેઠળની જમીન**" વાળી મિલકતમાં ૧/૪ મો ભાગ એટલે કે ૨૫% હક્ક હિસ્સો વારસાઈની રૂઈએ મળવાપાત્ર થાય છે તે હક્ક હિસ્સો લીલાબેન રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ ને કોઈ પણ જાતના અવેજ લીધા વગર આ બીનઅવેજી હક્ક જતો કરવાનો દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે અને તે દસ્તાવેજ તારીખ ૨૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ કલોલ સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીએ અનુક્રમ નંબર ૪૫૧૯ થી નોંધવામાં આવેલ છે તેથી આ બીનઅવેજી દસ્તાવેજથી "**યોજના હેઠળની જમીન**" વાળી મિલકતમાં "**મેસર્સ શ્રીનાથજી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**" એ નામની ભાગીદારી પેઢી, અને તેના વતી તેના ભાગીદારો **લીલાબેન રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ** અને **શ્રેયાંશ રાજેશભાઈ પ્રજાપતિ** નાઓની થાય છે. તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ ૧૬૯૧૮, ૧૬૯૨૩ થી થયેલ છે તથા તારીખ ૨૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ આ નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે આમ ત્યારથી અમો એક તરફવાળા "**યોજના હેઠળની જમીન**" ના કુલ સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલ છે.

અમો એક તરફવાળા "**યોજના હેઠળની જમીન**" માં રહેંણાક તથા વાણિજ્ય હેતુસર "**મુખાર એવન્યુ**" નામથી યોજનાનું (પ્રોજેક્ટનું)આયોજન કરવાનુ નક્કી કરેલું તેથી અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસે તારીખ ૧૫/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ પ્લાન પાસ કરાવેલ જેનો રજા ચીઠ્ઠી ક્રમાંક પી.આર.એમ./૩૦૭/૯/૨૦૧૯/૫૧૫ છે તે મુજબ અમો એક તરફવાળાએ બે બ્લોક ટાઈપ 'એ" અને ટાઈપ 'બી' માં કુલ ૧૦ દુકાનો અને ૭૦ ફ્લેટોનુ તથા પાર્કિંગ માટે એક ભોંયરુ(સેલર) નું બાંધકામ કરવાના છે. ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસે તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ સુધારા પ્લાન પાસ (રીવાઈઝ) કરાવેલ જેનો રજા ચીઠ્ઠી ક્રમાંક પી.આર.એમ./૬૯/૭/૨૦૨૦/૨૩૪ છે તે મુજબ અમો એક તરફવાળાએ બે બ્લોક ટાઈપ 'એ" અને ટાઈપ 'બી' માં કુલ ૧૧ દુકાનો અને ૭૦ ફ્લેટોનુ તથા પાર્કિંગ માટે એક ભોંયરુ(સેલર) નું બાંધકામ કરવાના છે.

બીજી તરફવાળા યાને એલોટી તરફથી ફલેટ/દુકાન ખરીદવા માટે અરજી કરવામાં આવેલ અને એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેલ તમામ દસ્તાવેજ, "યોજના હેઠળની જમીન" ને લગતા દસ્તાવેજ જેવાકે વેચાણ દસ્તાવેજ, એન. એ. પરમીશન, પ્લાન પાસ તથા આર્કિટેક્ટ મેસર્સ "**એસ્પાસ્યો આર્કિટેક્ટસ**" દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને વિગતવાર વર્ણન અને સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ જેને હવે પછી "**સદરહુ અધિનિયમન**" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને તે હેઠળ આવેલા નિયમો અને વિનિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેના બીજા દસ્તાવેજો એલોટીને જોવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તે અંગે ખાતરી થયેલ છે;

અને એક તરફવાળા યાને પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ "યોજના હેઠળની જમીન" ના માલિકીહકના પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ જે તમામ દસ્તાવેજો એલોટીને જોવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીએ તે અંગે ખાતરી થયેલ છે; અને એલોટીએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા મંજુર કર્યા પ્રમાણેના લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલની ચકાસણી કરેલ છે; અને સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં જે લે-આઉટ પ્લાન અનુસાર દુકાન તથા ફ્લેટોના બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા માટેની જોગવાઈ કરવા નક્કી કર્યું છે તેવા પ્રમોટરે સુચિત કર્યા પ્રમાણેના લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલોની પણ એલોટીએ ચકાસણી કરેલ છે;

અને એલોટીએ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે તે ફલેટ/દુકાનના પ્લાન અને તેના વિગતવર્ણનોની પ્રમાણિત નકલો સામેલ રાખેલ છે અને તે (નકલ) '**એનેક્ષર-ક**' તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે. અને પ્રમોટરે પ્લાનને મંજુરી કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા શરતો, આવશ્યકતાઓ અને નિયંત્રણો ઠરાવેલ છે જેનું પ્રમોટર "યોજના હેઠળની જમીન" પર સદરહુ દુકાનોનું તથા ફ્લેટોનું બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરશે અને તેનો અમલ કરશે.

એલોટીને આ બાનાખત કરારમાં ફલેટ/દુકાન નં........, (ઔડાના પ્લાન મુજબ નં..........) બ્લોક........માળ.........ઉપર ફલેટ/દુકાનનો કાર્પેટ એરીયા...........ચોરસ મીટર/ચોરસ

ફુટ(સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ના નિયોમોનુસાર) (.........બિલ્ટ અપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ટ અપ એરીયા............), તથા ફાઈનલ પ્લોટની ૨૨૧૨ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં........ચોરસ મીટર વણ વહેંચાયેલ સહિયારા (કોમન) વિસ્તાર સહિતની મિલકત વેચાણ આપવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

અને એક તરફવાળા અને બીજી તરફ્વાળા આ બાનાખત કરારમાં સમાવિષ્ટ બોલીઓ, શરતો અને આવશ્યકતાઓ તથા લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું નિષ્ઠાપૂર્વક પાલન કરવા માટે એકબીજાને આપેલી બાંયધરી, કરેલી રજૂઆતો અને આપેલી ખાતરીઓને આધારે, આ બાનાખત કરારમાં હવે પછી જણાવવામાં આવેલી બોલીઓ અને શરતોએ, હવે, આ બાનાખત કરાર કરવામાં આવેલ છે;

અને આ બાનાખત કરારનો અમલ કરવામાં આવે છે તે પહેલાં, એલોટીએ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે, પ્રમોટરને ચૂકવવાનું કબૂલ કરેલ હોય તે દુકાન/ફ્લેટના વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે રૂ...............(રૂપિયા................................)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવેલ છે જે રકમની ચુકવણી કર્યા અને એ મળ્યા બદલ, પ્રમોટર, આથી, સ્વીકૃતિ આપી એ અંગેની પહોંચ આપે છે અને એલોટીએ, આ બાનાખત કરારમાં હવે પછી જણાવેલી રીતે, વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ, પ્રમોટરને ચુકવવાનું કબૂલ કરેલ છે. તેથી, હવે, આ બાનાખત કરારમાં એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા નીચે મુજબ કબૂલાત કરવામાં આવેલ છે;

૧. પ્રમોટરે ઔડાના પ્લાન મુજબ "યોજના હેઠળની જમીન" માં બાંધકામ કરવાનુ રહેશે. પરંતુ પ્રમોટરે, સરકારી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા ફરમાવવામાં આવે અથવા કાયદામાં ફેરફાર થવાના કારણે જરૂરી હોય તેવા કોઈ ફેરફાર એલોટીના દુકાન/ફ્લેટને કરવાના થાય તો પ્રમોટર તેવા ફેરફાર અથવા સુધારા કરી શકશે અને તે સંબંધમાં, એલોટીની પૂર્વ-સંમતિ રહેશે તેવુ એલોટીએ કબૂલ કરેલ છે.

૧. (ક)(૧) ફલેટ/દુકાન નં........, (ઔડાના પ્લાન મુજબ નં..........) બ્લોક........માળ.........ઉપર ફલેટ/દુકાનનો કાર્પેટ એરીયા............ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટ(સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ના નિયોમોનુસાર) (.........બિલ્ટ અપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ટ અપ એરીયા............), તથા ફાઈનલ પ્લોટની ૨૨૧૨ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં........ચોરસ મીટર વણ વહેંચાયેલ સહિયારા (કોમન) વિસ્તાર સહિતની મિલકત રૂ.................ના કુલ અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચાવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે. હવે પછી આ ફ્લેટ/**દુકાનને** આ બાનાખત કરારમાં "**સદરહુ મિલકત**" તરીકે લખવામાં આવેલ છે જેનું પરિશિષ્ટ તથા વિગતવાર વર્ણન અને ખુંટચાર, આ સાથે જોડેલી "**અનુસૂચિમાં**" વધુ સ્પષ્ટરીતે આપવામાં આવ્યું છે.

૨. "સદરહુ મિલકત" માં ભાગ બનતી ....ચોરસ મીટર ના એરીયાવાળી બાલ્કની નં. ૧ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે

વેચાવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે અને આ બાલ્કનીનો અવેજ કુલ અવેજમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૩. “સદરહુ મિલકત” માં ભાગ બનતી ....ચોરસ મીટર ના એરીયાવાળી બાલ્કની નં. ૨ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચાવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે અને આ બાલ્કનીનો અવેજ કુલ અવેજમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૪. “સદરહુ મિલકત” માં ભાગ બનતો ....ચોરસ મીટર ના એરીયાવાળો વોશ અરીયાની બાલ્કની નં. ૧ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચાવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે અને આ બાલ્કનીનો અવેજ કુલ અવેજમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૫. “સદરહુ મિલકત” માં ભાગ બનતી ....ચોરસ મીટર ના એરીયાવાળી ખુલ્લીજગ્યા એલોટી ઉપયોગ કરી શકશે તે પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧(ખ) આમ, અહીં ઉપર જણાવેલી “સદરહુ મિલકત” ની કુલ અવેજ રૂ.............. થાય છે.

૧(ગ) આ બાનાખત કરારનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, એલોટીએ, રૂ..............., અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂ............ નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૧. આ બાનાખત કરારનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦%) જેટલી રકમ રૂ........... એલોટીએ તારીખ ....સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૨. “સદરહુ મિલકત” જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમાં પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૪૫%) જેટલી રકમ રૂ................ એલોટીએ તારીખ ....સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૩. “સદરહુ મિલકત” જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકના સ્લેબ સુધીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૦%) જેટલી રકમ રૂ................એલોટીએ તારીખ................સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૪. “સદરહુ મિલકત” જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમાં આવેલ દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી(ફ્લોરીંગ), બારણાં અને બારીઓનું કામ પૂરૂ થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૫%) રકમ રૂ............... એલોટીએ તારીખ ....સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૫. "સદરહુ મિલકત" જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમાં ફ્લોર લેવલ સુધીની સેનિટરી ફિટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ, લોબીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૦%)રકમ રૂ.............. એલોટીએ તારીખ..........સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૬. "સદરહુ મિલકત" જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમાં બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૫%) રકમ રૂ............. એલોટીએ તારીખ ....સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૭. લિફ્ટ, પાણીની ટાંકી, ઈલેક્ટ્રિક ફિટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવાશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી, પ્લિંથ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની(ફ્લોરીંગની) અને "સદરહુ મિલકત" જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે તમામ આવશ્યક્તાઓ તથા આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી તમામ આવશ્યક્તાઓ પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૯૫%) રક્મ રૂ............એલોટીએ તારીખ ....સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૮. બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગીનું પ્રમાણપત્ર(બીલ્ડીંગ યુઝડ પરમીશન) મળ્યેથી બાકીની રકમ રૂ. ....એલોટીએ........ તારીખ સુધીમાં પ્રમોટરને ચૂકવવા, કબૂલ થાય છે;

૧(ઘ) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ અવેજમાં "સદરહુ મિલકત" સોંપવાની તારીખ સુધીના (વેટ, જી.એસ.ટી., સેસ, ઈલેક્ટ્રી સીટી વેરા, ઔડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, મૂલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાના વેરા અથવા પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને તેના અમલના સંબંધમાં લઈ શકાય તેવા પ્રમોટરે ચૂકવવાના તેના જેવા બીજા કોઈ વેરા-થી બનતા) વેરાનો સમાવેશ કરવામાં આવતો નથી, તે વેરા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રીતે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવા જોઈશે.

૧(ચ) સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવવાના વિકાસ ચાર્જને કારણે થતા વધારા અને/અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક મંડળો/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લઈ શકાય અથવા લાદી શકાય તેવા બીજા કોઈ વધારાને કારણે (કુલ અવેજમાં) વધારો કે વૃદ્ધિ થતી હોય તે સિવાય, કુલ અવેજમાં વધારો કરી શકશે નહિં. પ્રમોટર બાંયધરી આપીને કબૂલ કરે છે કે વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ લાદેલા લેણાં માટે એલોટી પાસે માંગણી કરતી વખતે, પ્રમોટરે, એલોટીને આપવામાં આવતા માંગ-પત્રકની સાથે, તે મતલબના આ અર્થે પ્રસિદ્ધિ કરવામાં આવેલા સદરહુ જાહેરનામા કે હુકમ કે નિયમ કે વિનિયમ જોડશે, જે ત્યાર પછી કરવામાં આવનાર ચુકવણીઓને જ લાગુ પડશે.

૧(છ)પ્રમોટર, પોતાની સંપૂર્ણ મુનસફી અનુસાર, એલોટીએ ચૂકવવાના એકસરખા હપ્તાની આગોતરી ચૂકવણી માટે, સંબંધિત હપ્તાની જેટલી મુદત પહેલાં ચુકવણી કરવામાં આવી હોય તેટલી મુદત માટે, આવી આગોતરી ચુકવણીની માટે રૂ. ....રિબેટ આપશે. પ્રમોટર

દ્વારા એલોટીને એક વખત રિબેટ આપવામાં આવે ત્યાર પછી, રિબેટ આપવા માટેની જોગવાઈ અને રિબેટના આવા દર, કોઈ ફેરફાર/પાછા ખેંચવાને આધીન રહેશે નહિં.

૧(જ) પ્રમોટરે, સદર યોજનાનું કામ પૂરૂં થાય અને ઔડા દ્વારા બી. યુ. પરમીશન પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ૩% વેરિએશન કેપને આધીન રહીને, ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર, હોય તો, તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજૂરી આપશે. અને ત્યારબાદ પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરશે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં, નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે, ચૂકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબક્કા પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી અંગેની જાણ એલોટીને કરેથી ૪૫ દિવસની અંદર વધારાની રકમ ચૂકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ, આ બાનાખત કરારમાં ખંડ૧(ક)માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટરદીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

૨.૧ પ્રમોટર, સદરહુ પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે અથવા ત્યાર પછી, ઔડા લાદી શકે તેવી તમામ બોલીઓ, શરતો, નિયત શરતો અને નિયંત્રણો, હોય તો, તેનું પાલન કરવા, તેનો અમલ કરવા અને તેની પૂર્તતા કરવા, આ સાથે, કબૂલ થાય છે અને એલોટીને “સદરહુ મિલકત” નો કબજો સોંપતા પહેલાં, ઔડા પાસેથી, “સદરહુ મિલકત” ના સંબંધમાં વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાનં રહેશે.

૨.૨ પ્રમોટર દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા પછી અને એલોટીને સદરહુ મિલકત સોંપવા માટે અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તાર એલોટીના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિ પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે. તે જ રીતે એલોટીએ, ચુકવવાના હપ્તા અને બીજા લેણાંની સમયસર ચુકવણી કરવાની રહેશે અને અહીં ઉપર ખંડ ૧(ગ) માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે સાથોસાથ બાંધકામ પૂર્ણ કરવાને અધીન રહીને બાનાખત કરાર હેઠળની બીજી જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૩૯૮૧.૬૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસાઆઈની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસાઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૫૯૭૨.૪૦ ચોરસ મીટર બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. તેમાંથી ૫૧.૧૩ ચોરસ મીટર એફએસઆઈ ઉપયોગ કર્યા વગરની છે જે પ્રમોટર ગમે ત્યારે ઉપયોગ કરી શકશે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૯૯૦.૮૦ ચોરસ મીટર

બાંધકામ ઉપયોગ માટે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના દુકાન/ફ્લેટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ દુકાન/ફ્લેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૪.૧ પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવા માટેની અને એલોટીને (દુકાન/ફ્લેટ) સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. એલોટી, આ બાનાખત કરારની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી, વાર્ષિક ૬%ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચૂકવવા કબૂલ થાય છે.

૪.૨ ઉપરના પેટા-ખંડ ૪.૧ અનુસાર વ્યાજ લેવાના પ્રમોટરના હક્કને બાધ્ય આવ્યા સિવાય, આ બાનાખત કરાર હેઠળ (સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા વેરાના તેના/તેણીના પ્રમાણસરના ભાગ અને બીજા ખર્ચ સહિતની) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાની અને ચૂકવવાપાત્ર કોઈ રકમ જે તારીખે ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખે ચૂકવવામાં કસૂર કરે અને એલોટી ૩ વખત હપ્તાની ચુકવણીમાં કસૂર કરે, તો પ્રમોટર, તેના પોતાના વિકલ્પે, આ બાનાખત કરાર સમાપ્ત કરી શકશે;
પંરતુ પમોટરે, એલોટીએ પૂરા પાડેલા સરનામા .... પર રજિસ્ટર ટપાલથી અને ઈ-મેઈલ ....એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલ કરીને, આ બાનાખત કરાર સમાપ્ત કરવાના પોતાના ઈરાદાની અને જેના સંબંધમાં બાનાખત કરાર સમાપ્ત કરવા ધાર્યું હોય તેવી બોલીઓ અને શરતોના ઉલ્લંઘન અથવા ઉઅલ્લંઘનો અંગે, ૧૫ દિવસની નોટીસ, લેખિતમાં, એલોટીને આપવી જોઈશે. એલોટી નોટીસની મુદતની અંદર પ્રમોટરે જણાવેલા ઉલ્લંઘન અથવા ઉલ્લંઘનોને ન સુધારી લે, તો તેવા કિસ્સામાં, નોટીસની આવી મુદત પૂરી થયેથી, પ્રમોટર, આ બાનાખત કરારને સમાપ્ત કરવા હકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે આ બાનાખત કરારને સમાપ્ત કર્યેથી, પ્રમોટરે, બાનાખત કરાર સમાપ્ત કર્યાના ૩૦ દિવસની મુદતની અંદર, (મંજુર કરવામાં આવેલા કોઈ નિર્ધારિત નુકશાન સરભર કરવાને અને તેની વસૂલાત કરવાને અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર હોય તેવી બીજી કોઈ રકમને અધીન રહીને) તે સમય સુધી એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવેલી વેચાણ અવેજના હપ્તાની રકમ એલોટીને રિફંડ કરશે અને બાનાખત રદ કરવાના દસ્તાવેજનો ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી એલોટીએ ભોગવવાનો છે. ત્યારબાદ પ્રમોટર પરિશિષ્ટવાળી મિલકત કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને એલોટ કરી વેચાણ કે તબદીલ કરી શક્શે અને તેવા સંજોગોમાં એલોટીની સંમતિ લેવાની રહેશે નહિં.

૫. આ સાથે જોડેલા **એનેક્ષર** “ગ” માં જણાવ્યા પ્રમાણે, સદરહુ દુકાન/ફ્લેટ,માં તેના/તેણીના/પોતાના વિકલ્પે, પ્રમોટરે પૂરી પાડવાની ફરસબંધી અને સેનિટરી ફિટીંગ્સને

લગતી જડિત વસ્તુઓ અને ફિટીંગ્સ તથા બ્રાન્ડવાળી એક અથવા વધુ લિફ્ટ અથવા વિવિધ કિંમતો સમાવિષ્ટ છે.

૬. **<u>પ્રમોટરે, સન ૨૦૨૨ ના ડિસેમ્બર મહિનાની ૩૧ તારીખે અથવા તે પહેલાં ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે.</u>** પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબૂ બહારના કારણસર, ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં, એલોટીને ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી, અહીં ઉપર ખંડ ૪.૧ માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત ફ્લેટ/દુકાનના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ, પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી, તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચૂકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ-

(૧) યુદ્ધ , પ્રજા પ્રજાક્ષોભ અથવા દૈવી કૃત્યને કારણે;

(૨) સરકાર અને/અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટની કોઈ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે, દુકાન/ફ્લેટનું બાંધકામ પૂર્ણ થવામાં વિલંબ થાય, તો ઉપર્યુક્ત તારીખે દુકાન/ફ્લેટની ડિલિવરી આપવા(સોંપણી કરવા) માટેનો સમય વાજબી રીતે લંબાવવા પ્રમોટર હકદાર રહેશે.

૭.૧ **<u>કબજો લેવાની કાર્યરીતિ</u>** – પ્રમોટરે, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અને સમજૂતી અનૂસાર એલોટીએ કરેલી ચૂકવણીની રકમ મેળ્વ્યા પછી, આ બાનાખત કરાર અનૂસાર, ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો લેખિતમાં એલોટીને ઓફર કરવો જોઈશે, જે કબજો આવી નોટિસ આપ્યાની તારીખથી **૩ મહિનાની** અંદર લેવાનો રહેશે અને પ્રમોટરે, ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો એલોટીને આપવો જોઈશે. પ્રમોટરના પક્ષે કોઈ જોગવાઈઓ, દસ્તાવેજીકરણનો અમલ કરવામાં ચૂક થાય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, એલોટીને નુક્સાન ભરપાઈ કરી આપવા કબૂલ થાય છે અને અંગેની બાંયધરી આપે છે. એલોટી, પ્રમોટર અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટીના એસોસિએશન દ્વારા નક્કી કર્યા પ્રમાણેનો જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. પ્રમોટરે, તેના વતી, પ્રોજેક્ટ અંગેનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર, એલોટીને લેખિતમાં કબજો ઓફર કરવો જોઈશે.

૭.૨ ફ્લેટ/દુકાન વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તે અંગે એલોટીને જાણ કરતી પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવેલી લેખિત નોટિસના ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટીએ ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો લેવાનો રહેશે.

૭.3 ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો લેવામાં એલોટી દ્વારા કરવામાં આવતી ચૂક બાબત: ખંડ ૭.૧ પ્રમોટર પાસેથી લેખિત જાણ થયેથી, એલોટીએ, જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંયધરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરવ્યા પ્રમાણેના બીજા દસ્તાવેજીકરણનો અમલ કરીને, પ્રમોટર પાસેથી દુકાન/ફ્લેટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રમોટરે, એલોટીને દુકાન/ફ્લેટનો કબજો આપવાનો રહેશે, ખંડ ૭.૧ આપવામાં આવેલા સમયની અંદર એલોટી કબજો ન લે તેવા

કિસ્સામાં, આવા એલોટી, લાગુ પડતો જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ સદરહુ પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્રની તારીખથી ૫(પાંચ) વર્ષની મુદતની અંદર, એલોટી, ફ્લેટ/દુકાનમાં કે સદરહુ યોજનામા કોઈ માળકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં, જ્યાં શક્ય હોય, ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારશે અને આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, અધિનિયમન હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે, પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ પ્રમોટરના કારણે ઉભી ન થઈ હોય અથવા કાબુ બહાર હોય તેવી કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવા પૂરી પાડવામાં થયેલ ચૂકને કારણે થયેલી કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા ખામીઓના સંબંધમાં પ્રમોટર જવબદાર રહેશે નહિ.

૮. એલોટીએ ફ્લેટનો અથવા તેનો કોઈ ભાગનો રહેંણાક માટેના હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અને તે સિવાય બીજા કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી નહી શકે. / એલોટીએ દુકાનનો અથવા તેનો કોઈ ભાગનો ધંધો ચલાવવા માટેના હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અને તે સિવાય બીજા કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહિ. પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ તેણે વાહન રાખવા અથવા પાર્ક કરવાના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. સદર **"મુખાર એવન્યુ"** માં બાંધવામાં આવેલ દુકાન નં. ૧ થી ૧૧ ના માલિક, કબજેદારને તેઓની દુકાનનુ ધાબુ (ટેરેસ) વાપરવાનો કોઈ હક્ક નથી તથા જે તે દુકાનનું પાર્કિંગ દુકાનની બહાર અને મેઈન ગેટ (મુખ્ય દ્વાર)ની બહાર માર્જીનની જગ્યામાં કરવાનું રહેશે. વધુમાં ફ્લેટ નં. એ-૧૦૧, એ-૧૦૫, એ-૧૦૬, બી-૧૦૩, બી-૧૦૪ વાળી મિલકતમાં દુકાન નં. ૧ થી ૧૧ ના પૈકી ધાબા ઉપરનો ભાગ આવેલ છે. ફ્લેટ નં. એ-૧૦૧, એ-૧૦૫, એ-૧૦૬, બી-૧૦૩, બી-૧૦૪ વાળી મિલકતમાં જે દુકાન નં. ૧ થી ૧૧ પૈકીનો ધાબા ઉપરનો ભાગ ફ્લેટ નં. ____ ના માલિક, કબજેદારોને સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફ્લેટને આનુષાંગિક હોઈ તેમજ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં યોગ્ય સ્વછતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઈ ફ્લેટ/દુકાન હોલ્ડરનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેશે નહિ. સદર **"મુખાર એવન્યુ"** માં જે ફ્લેટ ધારકોને ખુલ્લી જગ્યા વાપરવાના હેતુસર એલોટ કરવામાં આવેલ છે તે ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કાચુ કે પાકુ કરવાનો હક્ક રહેશે નહિ. આ તમામ બબતો વેચાણ લેનાર કબુલ મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફ્લેટ/દુકાન માલિક કે રહીશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર રહેશે નહિ.

૯. એલોટી અથવા આખી યોજનાના બીજા એલોટીઓએ, પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા નામે ઓળખાતી, સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં અને તેનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવવામાં સહકાર આપવો રહેશે અને આ હેતુ માટે પણ વખતોવખત રજિસ્ટ્રેશન અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી પર સહી કરીને તે અમલમાં મૂકવી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીની રચના અને તેના રજિસ્ટ્રશન માટેના તથા સભ્ય બનવા માટેના સૂચિત સોસાયટીના પેટા-કાયદા સહિત, જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, યોગ્ય રીતે ભરીને, સહી કરીને, પ્રમોટર દ્વારા

એલોટીને મોકલવામાં આવે તે તારીખથી ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે, જેથી પ્રમોટર એક સામન્ય સંગઠન કરાવી શકે.

૯.૧ ફ્લેટ/દુકાન વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટી, પ્રોજેકટની જમીન અને પ્રોજેકટના સંબંધમાં, સ્થાનિક વેરો, સુધારણા ચાર્જ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવામાં આવતા બીજા વેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમો, સાર્વજનિક પ્રકાશ, મરામત, કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈ-કામદારના પગાર અને પ્રોજેક્ટની જમીન અને ફ્લેટ/દુકાનની વ્યવસ્થા અને નિભાવ માટે જરૂરી અને તેને આનુષાંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે એપાર્ટમેંટના ભોંયતળ વિસ્તાવરના પ્રમાણમાં (વણવહેંચાયેલ હિસ્સો જમીનમા પ્રમાણમાં) ભોગવવા અને ચુકવવા માટે જવદાર રહેશે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો રહેશે. એલોટી વધુમાં કબૂલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે નક્કી કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, ખર્ચ પેટે માસિક રૂ...........નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે નહિં અને તે રકમ, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પ્રમોટર પાસે જ રાખવામાં આવશે.

૧૦. આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલી રકમ એલોટીએ ચૂકવવા ઉપરાંત, એલોટીએ, દુકાન/ફ્લેટ કબજાની સોંપણી કર્યેથી અથવા તે પહેલાં, પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવો અને આ બાનાખતની બીજી કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવ્યો ન હોય તેવો ખર્ચાનો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટીએ, સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાના સંબંધમાં પ્રમોટરના વકીલના વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ કાનૂની કિંમત, ચાર્જ અને ખર્ચને તથા દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા અને લખવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે રૂ. ....ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવાની રહેશે.

૧૨. બાનાખત કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, નોટરી ખર્ચ વગેરે એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાનો રહેશે એટલે કે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૩. **પ્રમોટરની રજૂઆત અને બાંયધરી**

પ્રમોટર, આથી, એલોટીને નીચે પ્રમાણે રજૂઆત કરે છે અને બાંયધરી આપે છે;-

૧. પ્રોજેકટના અમલીકરણ માટે, પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલિકીહક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન પર વિકાસ-કાર્ય કરવાના જરૂરી હક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની કબજો પણ ધરાવે

છે;

૨. પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે, પ્રમોટર, કાયદેસરના હક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ-કાર્ય પૂરૂ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે;

૩. પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી;

૪. પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, કાયદાની કોઈ અદાલત સમક્ષ, કોઈ દાવો અનિર્ણીત નથી;

૫. પ્રોજેકટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળો દ્વારા આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનૂસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ બ્લોકના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપવાની તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ બ્લોક અને સહિયારા વિસ્તારના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે;

૬. પ્રમોટરને આ બાનાખત કરાર કરવાનો હક છે અને જેનાથી અહીં ઉભા કરેલા એલોટીના હક, માલિકીહક અને હિતસંબંધને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચૂક કરેલ નથી;

૭. પ્રમોટરે, આ બાનાખત કરાર હેઠળના એલોટીના હકને કોઈપણ રીતે અસર થાય તેવા, પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં સંબંધમાં, કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે, વેચાણની કોઈ સમજૂતી અને/અથવા વિકાસલક્ષી સમજુતી અથવા બીજી કોઈ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી;

૮. પ્રમોટર એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ બાનાખત કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે દુકાન/ફ્લેટ એલોટીને વેચવા પર, પ્રમોટર પર કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવેલ નથી;

૯. પ્રમોટર, એલોટીને/એલોટીઓને સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરીને વહીવટ સોંપતી વખતે, પ્રમોટરે, "સદરહુ મિલકત"નો કાયદેસરનો, ખાલી, શાંતિપૂર્ણ, ભૌતિક કબજો એલોટીની/એલોટીઓની સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે;

૧૦. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં ચૂકવવાના સરકારી લેણાં, કરવેરા, ચાર્જીસ અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવાપાત્ર કર, વેરા, પ્રિમીયમ, નૂકસાન અને/અથવા દંડ અને બીજા ખર્ચ, સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવેલા છે અને તે ચૂકવવાનું અને અદા

કરવાનું ચાલુ રાખશે;

૧૧. પ્રોજેક્ટની જમીન અને /અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, સરકાર અથવા કોઈ બીજા સ્થાનિક મંડળ અથવા સત્તામંડળની કોઈ નોટિસ અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા પ્રમોટરને મળેલા નથી અથવા તેમના પર બજાવવામાં આવેલ નથી..

૧૪. <u>એલોટી/એલોટીઓએ, તેમની પોતાની જાતે દુકાન/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માંગતી હોય તેવી તમામ વ્યક્તિઓને, આથી પ્રમોટર સાથે, નીચે મુજબ કરાર કરવા જણાવે છે;</u>

૧. ફ્લેટનો કબજો લેવામાં આવે તે તારીખથી દુકાન/ફ્લેટને પોતાના ખર્ચે મરામત કરાવીને સારી અને ભાડે આપવાપાત્ર સ્થિતિમાં નિભાવવું અને દુકાન/ફ્લેટમાં નિયમો, વિનિમયમો અથવા પેટા-કાયદાથી વિરુદ્ધ હોય તેવું કંઈ પણ કરવું નહિં અથવા તેવું કોઈ નુકસાન થવા દેવું નહિં અથવા જરૂરી હોય, તો સ્થાનિક સત્તામંડળોની મંજૂરી લીધા સિવાય, દુકાન/ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં સુધારો/ ફેરફાર અથવા કોઈ ઉમેરો કરશે નહિ.

૨. ફ્લેટમાં કોઈ જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના અથવા દુકાન/ફલેટ જે બ્લોકમાં હોય તે બ્લોકના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન થાય તેવા વધારે વજનવાળા કોઈ માલનો અથવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા બીજા સત્તામંડળે જે માલનો સંગ્રહ કરવા માટે નામંજૂરી આપેલ હોય તેવા કોઈ માલનો સંગ્રહ કરવો નહિ અને ફ્લેટ જ્યાં આવેલ હોય તે અને જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોક અને બીજા તામામ બ્લોક આવેલ હોય તે બ્લોકની સીડી, સહિયારા માર્ગ અથવા બીજા કોઈ માળખાને નુકસાન થાય અથવા નુકસાન થવાનો સંભવ હોય તેવા કોઈ વજનવાળા પેકેજ લાવતી વખતે ધ્યાન રાખવું અને આ અર્થે એલોટીની બેદરકારી અથવા કસૂરને કારણે ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમા અથવા આખી યોજનામા કોઈ નુકસાન થાય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, ભંગ/ઉલ્લંઘનના પરિણામો માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. સદરહુ ફ્લેટની તમામ આંતરિક મરામત તેમના પોતાના ખર્ચે કરવી અને પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને જે સ્થિતિમાં, જે હાલતમાં અને જે અવસ્થામાં ફ્લેટ સોંપવામાં આવ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં, તે જ હાલતમાં અને તે જ અવસ્થામાં તે નિભાવવું અને ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળ નિયમો અને વિનિમયમો અને પેટા-કાયદાથી વિરૂદ્ધ હોય તેવું કંઈ પણ કરવું નહિ અથવા તેવું નકસાન થવા દેવું નહિ. એલોટી, ઉપરની જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કરીને કોઈ કૃત્ય કરે તેવા પ્રસંગો, એલોટી, તેના પરિણામને પાત્ર અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળને જવાબદાર રહેશે.

૪. ફ્લેટ/દુકાનનો અથવા તેનો કોઈ ભાગ તોડી પાડવો નહિ કે તોડી પડાવવો નહિ અથવા કોઈપણ સમયે ફ્લેટ/દુકાનનો અથવા તેના કોઈ ભાગમાં કોઈ વધારો કરવો નહિ

કે કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહિ અથવા ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકના દેખાવ(એલીવેશન) અને બહારની રંગ-યોજનામાં કોઈ ફેરફાર કરવો નહિ અને ખાસ કરીને આશ્રયસ્થાનની જોગવાઈ કરવા અને ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકનું રક્ષણ કરવા માટે, ફ્લેટના ભાગો, ગટર, મોરી અને પાઈપો અને તેને આનુષંગિક વસ્તુઓને સારી રીતે મરામત કરીને ભાડે આપવાપાત્ર સ્થિતિમાં રાખવી અને પ્રમોટર અને/અથવા સર્વિસ સોસાયટીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય, ફ્લેટ અને બ્લોકનાં થાભલા, બીમ, સ્લેબ અથવા આરસીસી, પારડી અથવા બીજા માળખાકીય ભાગોમાં કાપકૂપ કરવી નહિ અથવા બીજી કોઈપણ રીતે તેને નુકસાન પહોંચાડવું નહિ.

૫. યોજના હેઠળની જમીન અને ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકના કોઈ વીમાને રદ અથવા રદબાતલ કરે અથવા જેનાથી વીમાના સંબંધમાં કોઈ વધારે પ્રિમીયમ ચૂકવવાપાત્ર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહિ અથવા કરવાની પરવાનગી આપવી નહિ.

૬. ફ્લેટ/દુકાન જ્યાં આવેલું હોય તે બ્લોકના પરિસરમાં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઈ ભાગમાં અને બ્લોકમાં, કોઈ નકામી વસ્તુ, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા ફેંકી દેવાની વસ્તુઓ ફેંકવી નહિ અથવા ફેંકવાની પરવાનગી આપવી નહિ.

૭. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યાના (૧૫) પંદર દિવસની અંદર, પ્રમોટરને, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેલ અનામત જામીનગીરીનો અથવા ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ હોય તે બ્લોકના પાણી, વીજળી અથવા બીજી કોઈ સેવા આપવાના જોડાણો માટેનો પ્રમોટરનો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

૮. એલોટી દ્વારા ફ્લેટના વપરાશકાર બદલવાના કારણે, સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જ, વીમા અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા નાંખવામાં આવે તેવો બીજા કરવેરામાં થતો વધારો ભોગવવો અને ચૂકવવાનો રહેશે.

૯. એલોટી, પ્રમોટરની પરવાનગી લીધા સિવાય દુકાન/ફ્લેટ ભાડે/વેચાણ/તબદીલ/બક્ષિસ કરી શકશે નહિ. તદઉપરાંત, એલોટીએ આ બાનાખત હેઠળ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર તમામ લેણાં સંપૂર્ણપણે ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, ફ્લેટ ભાડે આપી શક્શે નહિ, પેટા-ભાડે આપી શક્શે નહિ, તેની તબદીલી કરી શકશે નહિ, બીજાના નામે કરી શક્શે નહિ અથવા આ બાનાખત કરાર હેઠળ ફાયદા અથવા લાભદાયી બાબતોમાં ભાગ પાડી શક્શે નહિ અથવા ફ્લેટના કબજામાં ભાગ પાડી શક્શે નહિ.

૧૦. એલોટીએ, દુકાન/ફ્લેટ અને તેના બ્લોકના આરંભ વખતે અને તેના રક્ષણ અને નિભાવ માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવે તેવા વધારા, ફેરફાર અથવા સુધારા વખતે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળના અને સરકારના અને બીજા જાહેર મંડળોના તે સમયના બાંધકામ નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-કાયદાના પાલન અને અમલ માટે, મંડળી અથવા લિમિટેડ અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન અપનાવે તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે. એલોટીએ, ફ્લેટના

ભોગવટા અને ઉપયોગના સંબંધમાં, મંડળી/લિમિટેડ/ટોચ ફેડરેશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલી તમામ બોલીઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતની બોલીઓ અનુસાર વેરા, ખર્ચ અથવા બીજા ખર્ચ પેટે નિયમિતપણે અને સમયસર પોતાના હિસ્સાની ચૂકવણી કરવાની રહેશે.

૧૧. એલોટીએ, ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગની સ્થિતિ અને હાલતનું નિરીક્ષણ કરવા અને તેની તપાસ કરવા માટે, પ્રમોટર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને, તેમના કારીગરો અને બીજી વ્યક્તિઓ સાથે અથવા તેમના વગર, તમામ વાજબી સમયે તેમાં અથવા તેના પર પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવી.

૧૨. એલોટીએ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા તના કોઈ ભાગની સ્થિતિ અને હાલતનું નિરીક્ષણ કરવા અને તેની તપાસ કરવા માટે, પ્રમોટર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને, તેમના કારીગરો અને બીજી વ્યક્તિઓ સાથે અથવા તેમના વગર, તમામ વાજબી સમયે તેમાં અથવા તેના પર પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવી.

૧૫. પ્રમોટરને એલોટી પાસેથી આગોતરી રકમ અથવા અનામત તરીકે મળેલી રકમ, સહકારી મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા કંપનીની સ્થાપના માટેની શેર મૂડીને કારણે મળેલી રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદેસરના ચાર્જ પેટે મળેલી રકમના સંબંધમાં પ્રમોટરે..................... એકાઉંટ નં. બેંક....................... છે અને તે રકમનો ઉપયોગ, જે હેતુ માટે સ્વીકારી હોય તે હેતુ માટે કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ બાનાખત કરારના કોઈપણ મજકૂરનો અર્થ, સદરહુ બ્લોક અથવા સદરહુ પ્લોટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ કાયદેસર રીતે બીજાના નામે કરવા, પટે આપવા અથવા કાયદેસર રીતે સોંપવા તરીકે કરવાનું અભિપ્રેત નથી અથવા તેનો તેવો અર્થ કરવો નહિ. અહીં જે ફ્લેટ વેચવાનું કબૂલ કરવામાં આવ્યું હોય તે ફ્લેટના સંબંધમાં હોય તે સિવાય એલોટી કોઈ દાવો કરી શક્શે નહિ અને તમામ ખ્લ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લૉબી, સીડી, અગાસી, મનોરંજન માટેની જગ્યાની અહીં ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તબદીલી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની મિલકત ગણાશે.

૧૭. પ્રમોટર બાનાખતના કરારવાળી મિલક્ત/ફ્લેટ/દુકાન આજ પછી ગીરો મૂકી શક્શે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શક્શે નહિ અને આવી રીતે ગીરો મૂકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઊભો કરવામાં આવે, તો તેવા કિસ્સામાં, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, આવી રીતે ગીરો મૂકવાના અથવા બોજો ઊભો કરવાના કારણે, જેણે આવું ફ્લેટ લીધો હોય અથવા લેવાનું કબૂલ કર્યું હોય તેવા એલોટીના હકને અને હિતસંબંધને અસર થશે નહિ.

૧૮. <u>બંધનકર્તા અસર</u>

એલોટી સૌ પ્રથમ પોતાને આ બાનાખત કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવણીની યોજનામાં નિયત કર્યા પ્રમાણે લેણી થતી ચુકવણીઓ સહિત તમામ અનુસૂચિ સાથે આ બાનાખત કરાર પર સહી કરીને તેની સોંપણી ન કરે અને ત્યાર પછી પ્રમોટર

દ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજિસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આ બાનાખત કરાર મોકલવાથી, પ્રમોટર અથવા એલોટીના પક્ષે કોઈ બંધનકર્તા જવાબદારી ઊભી થતી નથી. એલોટી પોતાને આ બાનાખત કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર, આ બાનાખત કરાર કરવામાં અને પ્રમોટરને તે મોકલવામાં અને/અથવા પ્રમોટર દ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજિસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં ચૂક કરે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે, એલોટીને તેની ચૂક સુધારી લેવા માટે નોટિસ બજાવવાની રહેશે અને એલોટીને તે નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસને અંદર તે ચૂક સુધારી લેવામાં ન આવે, તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને બુકિંગ માટેની રકમ સહિત એલોટીએ તેના સંબંધમાં જમા કરેલી તમામ રકમ, કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય એલોટીને પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. આ બાનાખત કરારની અનુસૂચિઓ અને એનેક્ષરો સહિતનો આ બાનાખત કરાર, અહીં જણાવેલા વિષયવસ્તુના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચેની સમગ્ર સમજૂતી રચે છે અને યથાપ્રસંગ, દુકાન/ફ્લેટના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચેના, લેખિત અથવા મૌખિક, કોઈપણ અને તમામ કરાર, બીજી કોઈ સમજૂતી, ફાળવણી-પત્ર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો, હોય તો, તે રદ થાય છે.

૨૦. **<u>સુધારો કરવાનો હક</u>**

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ આ બાનાખત કરારમાં સુધારો કરી શકાશે.

૨૧. આ બાનાખત કરારમાં પક્ષકારો દ્વારા અને તેમના વચ્ચે સ્પષ્ટપણે આ બાનાખત કરાર કરી કબૂલ કરવામાં આવે છે કે અહીં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં અહીં નીચે ઊભી થતી જવાબદારીઓ, તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે, દુકાન/ફ્લેટને લાગુ પડતી હોવાથી, તબદીલીના કિસ્સામાં, સદરહુ જવાબદારીઓ, દુકાન/ફ્લેટના ત્યાર પછીના કોઈ એલોટીને તેજ રીતે લાગુ પડશે અને તેમની સામે તે જ રીતે તેનો અમલ કરી શકાશે.

૨૨. **<u>પરિવર્તનક્ષમતા</u>**

આ બાનાખત કરારની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનુ અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો બાનાખત કરારની આવી જોગવાઈઓ, આ બાનાખત કરારના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયમો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમા જરૂરી હોય તેટલા પ્રમણમાં સૂધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખત કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ બાનાખત કરાર કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૩. આ બાનાખત કરારમાં જ્યાં પણ એમ નિયત કરવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ, પ્રોજેક્ટમાંના બીજા એલોટી/એલોટીઓ સાથે મળીને સહિયારી કોઈ ચુકવણી કરવાની છે, ત્યારે તે ચુકવણી, પ્રોજેક્ટમાંના તમામ યાને દુકાન/ફ્લેટ/પ્લોટ ના કુલ ભોંયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં, દુકાન/ફ્લેટ/પ્લોટના ભોંયતળ વિસ્તારને પ્રમાણસર રહેશે.

૨૪. બંને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે તેઓ, આ બાનખત કરારની જોગવાઈઓને અથવા અહીં જણાવેલી કોઈ લેવડદેવડને અસરકારક બનાવવા માટે અથવા અહીં નીચે ઊભા કરેલા અથવા તબદીલ કરેલા અથવા આવી કોઈ લેવડદેવડ અનુસારના કોઈ હકનું સમર્થન કરવા અથવા તેને સંપૂર્ણ કરવા માટે વ્યાજબી રીતે હોય તેવા અહીં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરી હોય તેવા ખત ઉપરાંતના ખત કરશે, એ અંગે સ્વીકૃતિ આપશે અને બીજા પક્ષકારને તે મોકલશે અને તેવી કામગીરી ઉપરાંતની બીજી કામગીરી કરશે.

૨૫. પ્રમોટરની કચેરીમાં અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર કબૂલ કરવામાં આવે તેવા બીજા સ્થળે, પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખત કરાર પર પોતાની અધિકૃત સહી કરવામાં આવે ત્યારે અને એલોટી અને પ્રમોટર દ્વારા યોગ્ય રીતે આ કરાર કરવામાં આવે અથવા આ કરાર કરવાની સાથોસાથ આ બાનાખત કરાર સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજિસ્ટર કરાવવામાં આવે ત્યાર પછી જ આ બાનાખત કરાર સંપૂર્ણ થઈ હોવાનું ગણાશે. આમ આ બાનાખત કરાર કલોલ ખાતે કરેલ હોવાનું ગણાશે.

૨૬ એલોટી અને/અથવા પ્રમોટરે, આ બાનાખત કરાર તેમજ દસ્તાવેજ આપવાનો ખત, રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમથી ઠરવેલી સમયમર્યાદા અંદર, રજિસ્ટ્રેશનની યોગ્ય કચેરી ખાતે રજૂ કરવા જોઈશે.

૨૭. આ બાનાખત કરારથી જણાવ્યા પ્રમાણે, એલોટી અને પ્રમોટર પર બજાવવાની નોટિસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને, નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલા તેમના સંબંધિત સરનામા પર, પહોંચવાળી રજિસ્ટર ટપાલથી અને જણાવવામાં આવેલા મેઈલ આઈડીથી/ટપાલ કર્યાના દાખલા સાથે મોકલવામાં આવી હોય, તો તે યોગ્ય રીતે બજાવી હોવાનું ગણાશે.

પ્રમોટરનું નામ	:	**મેસર્સ શ્રીનાથજી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**
પ્રમોટરનું સરનામું	:	રૂપમ જ્વેલર્સ ઉપર, શ્રી જોગણી માતાના મદિંર સામે, રામનગર, સાબરમતી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૫
પ્રમોટરનું ઈમેઈલ આઈડી		shreenathjiinfrastructure2210@gmail.com

આ બાનાખત કરાર કરવામાં આવે ત્યાર પછી ઉપરના સરનામામાં કોઈ ફેરફારની રજિસ્ટર ટપાલથી એકબીજાને જાણ કરવી એ એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ રહેશે, તેમાં કસૂર થયે, ઉપરના સરનામા પર કરવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહાર અને મોકલવામાં આવેલા પત્રો, પ્રમોટર અથવા યથાપ્રસંગે, એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, જે એલોટીનું નામ પ્રથમ આપવામાં આવ્યું હોય તે એલોટીને અને તેણે/તેણીએ આપેલા સરનામા પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવા જોઈશે, જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે, તમામ એલોટીઓને યોગ્ય રીતે બજાવેલ હોવાનું ગણાશે.

૨૯. **<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ખર્ચ, રજિસ્ટ્રેશનના ખર્ચ અને વકીલ ફી નો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.</u>**

૩૦. **<u>તકરારનું નિરાકણ</u>**

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવાનો રહેશે અને જો પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં, સ્થાવર મિલકત(નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમન, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર થશે.

૩૧. **<u>નિયમનકારી કાયદા</u>**

આ બાનાખત કરાર હેઠળ અથવા તેમાંથી ઊભા થતા પક્ષકારોના હક અને જવાબદારીઓના, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા અનુસાર અર્થ કરવાનો રહેશે અને તે અનુસાર તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

એ રીતનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત કરાર અમો લખી આપનારાએ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશીયારથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીને વશ થયા વિના, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે જે અમો લખી આપનારને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

આજ રોજ તા...........માહે...............સને.................નાં રોજ તાલુકા/શહેર કલોલ મધ્યે કરેલ છે.

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

લખી આપનારની સહી **સાક્ષી**

સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨(અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ</u>

સહી	**ફોટો**	**અંગુથાનુ નિશાન**

____

લખી આપનાર

____

લખાવી લેનાર

અનુસૂચિ 'ક' :

દુકાન/ફ્લેટ ની ચારેય દિશા

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એનેક્ષર 'ક' :	એલોટીએ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ હોય તે ફ્લેટ/દુકાનનો પ્લાન
અનુસૂચિ 'ખ'	એલોટીએ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ હોય તે ફ્લેટ/દુકાનનો ભોંયતળિયાના પ્લાન
એનેક્ષર 'ગ' :	દુકાન/ફ્લેટનું પરિશિષ્ટ, વિગતવાર વર્ણન અને તેમાની સુવિધાઓ

ફ્લોરિંગ	:	વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ
બારી	:	એલ્યુમિનિયમ
દરવાજા	:	વુડન ફ્લસ ડોર
અંદરના ભાગે પ્લાસ્ટર	:	સીંગલ કોટ માલા
બહારના ભાગે પ્લાસ્ટર	:	ડબલ કોટ માલા
અંદરના ભાગે ફીનીશ	:	વાઈટ પુટ્ટી ફીનીશ
બહારના ભાગે ફીનીશ	:	ટેક્ષચર/એપેક્ષ કલર
લીફ્ટ	:	ઓમેગા અથવા તેના સમકક્ષ
સેનેટરી વેર	:	શેરા/તેના જેવી સમકક્ષ ગુણવત્તાવાળી
બાલ્કની	:	એમ.એસ. ગ્રીલ
ઊભુ રસોડું	:	બ્લેક ગ્રેનાઈટ- રાજસ્થાની
ઈલેક્ટ્રીક વાયર	:	ફ્લેક્સીબલ (બ્રાંડેડ), /ફાયર રેસીસ્ટંસ લો સ્મોક (આઈ.એસ.આઈ)
જી.ઈ.બી. પાવર સપ્લાય	:	એક સીંગલ ફેઝ મીટર
ઈલેક્ટ્રીક સ્વીચ	:	મોડ્યુલર અથવા તેના જેવી,
એમ.સી.બી./ઈ.એલ.સી.બી.	:	સી એંડ એસ અથવા તેના જેવી
ટોઈલેટ ફ્લોરીંગ અને/ડેદોલ	:	વીટ્રીફાઈડ અને સીરામીક
પીવીસી પાઈપો	:	આઈ.એસ. આઈ માર્કવાળી

કોમન સુવિધાઓ બાળકોનો રમવાનો એરીયા, બેસવાની સગવડ સાથે બાગીચો, સદરહુ પ્રોજેક્ટ માટે એક બોર તથા ૨૪ કલાક પાણીની સગવડ (દરેક સભાસદોને પાણીનું મીટર આપવામાં આવશે), ફાયર સેફ્ટી.

પ્રમોટર____,આ બાનાખત કરારમાં બાનાની જમા રકમ અથવા અરજી ફી પેટે, એલોટી____પાસેથી , રૂપિયા____ની રકમ મળેલ છે. તેની આ પહેંચ છે.