



દસ્તાવેજનો પ્રકાર : રજીસ્ટર્ડ બાનાખત (કબજા વગરનું)

રૂ! 00,00,000/=

:: શુભ આરંભ ::

લખી આપનાર :

પ્રમોટર :- ફોન નં. ૨૩૨૪૧૧૨૧

લખાવી લેનાર : (૧) .

એલોટી (૨) .

-:: મિલકતની વિગત ::-

ફ્લેટ નં., માળે ,

શુભ આરંભ,

ગામ – રાંદેસણ, તા. જી. ગાંધીનગર.

“બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ ”

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાંદેસણ ગામની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૩૩/૨૩૪ પૈકી ૨૨ ની ૮૦૯૪ સ.ચો.મી. જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (રાંદેસણ) માં આવરી લઈ ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૬, ની ૫૨૬૧.૦૦ સ. ચો.મી. જૂની શરતની વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ “Shubh Aarambh” એ નામની ઓળખાતી ફ્લેટ તથા દુકાનનોની પરિયોજનનામાં આવેલ ફ્લેટ યાને બ્લોક નં.ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. ની આશરે સ.ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

આ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ આજ તા. માહે સને ના રોજ...

મેસર્સ શુભ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

(PAN : ACHFS 7282F)

નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનીરજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : સર્વે નં. ૨૩૩/૨૩૪ પૈકી ૨૨, ઇન્ફોસીટી સર્કલ અને શાહપુર પુલની વચ્ચે, ગામ-રાંદેસણ, તા. જી. ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

- એકતરફવાળા : (૧) ત્રિષિકેશ હરેશભાઈ ભટ્ટ
લખી આપનાર પ્રમોટર ઉ.વ.આ. ૪૭, ધંધો – વેપાર.
(૨) કૌશિકભાઈ માધવલાલ પટેલ
ઉ.વ.આ. ૬૦, ધંધો – વેપાર.

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં “એકતરફવાળા” અથવા “લખી આપનાર” પ્રમોટર અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

- બીજીતરફવાળા : (૧)
લખાવી લેનાર :- ઉ.વ.આ., ધંધો
PAN :
(૨)
ઉ.વ.આ., ધંધો
PAN :
રહે.

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં “બીજીતરફવાળા” અથવા “લખાવી લેનાર” એલોટી તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે..

એમ બંને વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

(૧) .. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે રાંદેસણ(ગાંધીનગર) ગામની સીમમાં આવેલ બ્લોક/ સર્વે નં. ૨૩૩+૨૩૪ પૈકી ૨૨ ની હેક્ટર-૦૦, આરે-૮૦૯૪, ચો.મી. યાને ૮૦૯૪ સ.ચો.મી. ખાતા નં. ૧૦૭૩ વાળી જમીન જે આકાર રૂા. ૦.૦૦ પૈસાવાળી છે તે જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫ (રાંદેસણ) માં આવરી લઈ ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૬, ની ૫૨૬૧ સ.ચો.મી.

જૂની શરતની વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા લખી આપનારા, પેઢી યાને પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર, શુભ ઇન્ફાસ્ટ્રકચર એ નામની પેઢીના વ.કર્તા ભાગીદાર (૧) શ્રી હર્ષિકેશ હરેશભાઈ ભટ્ટ (૨) શ્રી કૌશિકભાઈ માધવલાલ પટેલ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે.

(૨) .. મજકુર જમીન અગાઉના માલીકો રાજેન્દ્ર પ્રહલાદભાઈ પટેલ વિગેરે તેમના નામથી મજકુર સર્વે નં. ૨૩૩+૨૩૪ પૈકી ૨૨ ની ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીનના વરાડે મળવા પાત્ર ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૬ પૈકીની ૫૨૬૧ સ.ચો.મી. જૂની શરતની ખેતીની જમીનમા રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી મેળવવા માટે ગાંધીનગરના મે. કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે. કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં સીબી/જમીન/તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર.૨૧/૧૧/વશી ૧૪૭૬૫ થી ૧૪૭૮૦/૨૦૧૨ ના રોજ આપેલી છે. મજકુર એન.એ.ની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમા એન્ટ્રી નં. ૨૬૫૬ થી તા. ૦૪/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ થી પડેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે ગાંધીનગરનાં મે. કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરતાં મે. કલેક્ટર સાહેબે તેમનાં હુકમનં. સીબી/ગણોત/વશી-૯૦૦૮ થી ૯૦૧૫/૨૦૧૩ નાં રોજ આપેલી છે. મજકુર એન.એ.ની નોંધ મજકુર જમીનનાં રેકર્ડ ઓફ રાઇટસ મા એન્ટ્રીનં. ૨૮૬૧ થી તા: ૦૭/૦૨/૨૦૧૪ નાં રોજથી પડેલ છે.

(૩) .. ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીકો રાજેન્દ્ર પ્રહલાદભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી મજકુર બ્લોક/સર્વે નં. ૨૩૩+૨૩૪ પૈકી ૨૨ ની ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીનના વરાડે મળવા પાત્ર ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૬ પૈકીની ૫૨૬૧ ચો.મી. જૂની શરતની ખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર “શુભ ઇન્ફાસ્ટ્રકચર” એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ

રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગર મે.સબ.રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમે ૪૪૧૧ થી તે જ તારીખે નોંધણી વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઠ્ઠા મજકુર જમીન રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો લખી આપનાર “શુભ ઇન્ફાસ્ટ્રકચર” એ નામની પેઢીના વ.કર્તા ભાગીદાર “વિસાભાઇ ખોડીદાસ પટેલ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં. ૨૭૭૦ થી તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા. ૧૯/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.

(૪) .. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પેઢીએ મજકુર ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૬ ની ૫૨૬૧.૦૦ ચો.મી. જુની શરતની એન.એ.વાળી જમીનમા રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીમા મુક્તા ગાંધીનગર શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના મે. જુનિયર નગર નિયોજકશ્રી સાહેબના પત્ર ક્રમાંક નં. પી.આર.એમ./રાંદેસણ/૧૯૩/૦૬/૨૦૧૩/૩૯૩૭/૨૦૧૩, તા. ૦૪/૧૨/૨૦૧૩ થી ના પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ માટે પરવાનગી આપેલી છે. ત્યારબાદ ગાંધીનગર શહેરીવિકાસ સત્તામંડળનાં પત્ર ક્રમાંક: પીઆરએમ/રાંદેસણ/૧૯૩/૦૬/૨૦૧૩/૫૧૬૯/૨૦૧૭/ તા: ૨૧/૦૮/૨૦૧૭ થી પ્લાન મંજુર કરી રીવાઇઝ વિકાસ પરવાનગી આપેલી છે. તેમજ ધી ગુજરાત પંચાયત ધારો ૧૯૯૩ ની કલમ ૧૦૪ (૧) હેઠળ રાંદેસણ ગ્રામ પંચાયત કચેરીમાંથી તા. ૦૭/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ પરવાનગી ચીઠી મેળવેલ છે. જેની રૂઠ્ઠા મજકુર જમીન સમગ્ર જમીનમા સેલર/ભોયરૂ તથા હોલોપ્લીન્થમાં પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ૨૨ ફુકાનો તેમજ પહેલા માળ ઉપર ૨૮ ફ્લેટ, બીજા માળ ઉપર ૨૮ ફ્લેટ, ત્રીજા માળ ઉપર ૨૮ ફ્લેટ, ચોથા માળા ઉપર-૨૮ ફ્લેટ, પાંચમા માળ ઉપર-૨૮ ફ્લેટ, છઠ્ઠામાળ ઉપર-૨૪ ફ્લેટ તથા સાતમા માળ ઉપર-૧૮ ફ્લેટ તથા તેની ઉપર સ્ટેન કેબીન/મશીન રૂમ સહીત

કુલે-૧૮૨ ફ્લેટો તથા ૨૨ દુકાનો (યુનિટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલું. જેની રૂઠ્ઠા અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજૂર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના એક્ઝેટિબલ હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટના યુનિટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

(૫) .. અમો લખી આપનાર દ્વારા સદર પરિયોજનામા બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ફ્લેટોવાળી મીલકત પૈકી બ્લોક નં. ----- ના --- ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ નં. ----- ની આશરે ----- સ.ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં “મજકુર અગર સદર યુનિટ યાને એપાર્ટમેન્ટ” એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાળા, એલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

(૬) .. અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેઝીડેન્સ એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં. ----- રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનનીકારી સત્તામંડળ પાસે ----- નંબર ધરાવતા અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૭) .. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટેકટસ શ્રી. ----- દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો,/સોલીસીટર્સ દ્વારા ફા. નં.થી ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ્સ, એન.એ.ના હુકમો, સદર

જમીન પરના પ્રમોટરના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક - ૬, તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ” તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલો નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો અલોટીને તપાસવા ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોય તે અંગે તમો અલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૮) .. હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોય તેની રૂઠ્ઠાએ તમો અલોટીએ સદર બ્લોક નં. ----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ નં. ----- ની આશરે ----- સ.ચો.મી કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઠ્ઠાએ અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટ તમો અલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઠ્ઠાએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતા કરી કરેલ છે.

(૯) .. તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર બ્લોક નં. ----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ નં. ----- ની આશરે ----- સ.ચો.મી. કાર્પેટની એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીતની

મિલકત ઉચ્ચક કુલ રૂ!. ----- અંકે -----
 ----- પુરા. ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક
 કિંમતમા સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) મા જણાવેલ કોમન મજુયારી
 અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના
 વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ ભાગની જમીનની કિમતનો સમાવેશ
 થાય છે.

(એ).. સદર પરિયોજનનામા આવેલ કોમન બેઝમેન્ટ, પેસેજ,
 હોલોપ્લીનથમા આવેલ જગ્યા, કોનમ પ્લોટ, લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન. સીડી,
 લીફ્ટ, મેઇન ગેટ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની
 ટાંકી, કોમન સ્ટ્રીટ લાઇટ, પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી. રોડ સહીતની
 જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન
 સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ
 સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો
 રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે
 કોમન હક્ક રહેશે.

(બી) .. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની
 સાથે આવેલ ----- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કની/ વરંડો રૂ!. ----
 ----- ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ
 અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચાવા સંમત થઇએ છીએ.

(સી).. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની
 સાથે આવેલ ----- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની વોશ એરીયાની
 બાલ્કની રૂ!. ----- ની કિંમત ખરીદ કરવા સંમત થયા છો
 અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત
 થઇએ છીએ.

(ડી) .. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની
 સાથે આવેલ ----- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી
 અગાસી યાને ઓપન ટેરેસ રૂ!. ----- ની કિંમત ખરીદ

કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૯) .. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી લે-આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ અને અથવા સ્ટીલ અને અથવા પોડીયમ ખાતે આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા રૂ. ----- ની ખરીદ કિંમત કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. (૯) (એ) થી (૯) મા જણાવવામાં તમામ સહીતની સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂ. - ----- 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.

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

વિગત

ટકાવારી પ્રમાણે

(એ) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત પ્રથમ ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યાની તારીખ થી ૦૨ (બે) દિવસમા તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત બીજા ૧૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની પ્લીનથ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત ત્રીજા ૨૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટ્રીલ્ડ્રસ સહીતના સ્બેલનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત ચોથા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનુ કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઇ) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત પાંચમા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદરમ, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત છઠ્ઠા ૦૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પુફીંગ સાથેનુ ટેરેસનુ કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીઓ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેલી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ) .. સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત બાકીની ૦૫ ટકા પ્રમાણે ચાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડિંગની ભોગવટા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

(૧૧).. મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વીસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી.ટેક્સ, ઉપકર ટેક્સ, અથવા અન્ય તમામ ટેક્સ, વેરા પૈકી સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતા ટેક્સ તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧૩) .. મજકુર એપાર્ટમેન્ટ ઉપર શરત નં. (૧૦) (એ) થી (એચ) મા જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામા

યુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઇપણ હપ્તાની રકમ સમયસર યુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો ત્યાં તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો યુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી યુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાનો હક્કને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઇચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઇમેલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ યુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખ થી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલિક યુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર જે તે દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને યુકવેલ કુલ રકમમાંથી “લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ” ની રકમ તેમન અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત યુકવી આપીશું. જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૪) .. પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઠાંચે એપાર્ટમેન્ટની નક્કી કરેલ રકમ નક્કી કરેલ મર્યાદા અગાઉ યુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઠાંચે અગર સ્વેચ્છાએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઇપણ સ્વરૂપમાં આપીશું.

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

(૧૬) .. અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંને વચ્ચે સદર બાનાખત પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણ બંનેતરફવાળાને પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી “ Time is essence for the Promoter as well as the Allottee.”

(૧૭) .. અમો પ્રમોટરે સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર હાલના બીલ્ડીંગ બાયલોઝ પ્રમાણે અને મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ.ના આધારે બાંધકામ કરેલ કરાવેલ હોઇ તેના અધારે તમો એલોટીએ સદર પારેયોજનામા એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ હોઇ તેના આધારે સદર પરિયોજનાની હાલની મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ.કે ભવિષ્યમા અમો પ્રમોટર દ્વારા જે કોઇ વધારાની એફ.એસ.આઇ.કે.ડી.ટી.આર. અગર અન્ય ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનના આધારે જે કોઇ વધારાની સુચિત એફ.એસ.આઇ.મળશે તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે તેવી સમજના આધારે તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૮) .. અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.----- સુધીમા સોપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી

યાની લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમા સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફિકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઇલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખીતમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમા જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા બાકીની રકમ ચુકવવામા કે કબજો મેળવવામા કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૯) .. અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં (૧૮) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનુ વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનુ રહેશે.

પંરતુ જો કોઇપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તી, સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઇ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફિકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન

સોપવામાં વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

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

(૨૧) .. અમો પ્રમોટરની સદર “Shubh Aarambh” એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમા હાલમા કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટરો અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામ સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામા 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 બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૨) .. અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં કે જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે

શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાનેપાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશે નહી.

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

(૨૪) .. તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખ આપીએ તે તારીખથી ૦૭(સાત) દિવસમા તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઠાએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરવાની રહેશે. વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમા યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ ફેરફરો કરવામા આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠવવાનો રહેશે નહી.

(૨૫) .. અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખત મા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કર વેરા, સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દિવબત્તિ, મરામત્તો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકોની મીલકતના સંચાલન અને નિભાવ અર્થે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

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

(૨૭) .. વધુમા તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઓમા આવરી લેવામા આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૨૮) .. તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના ટાઇટલ્સ રીપોર્ટ 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 કરવેલ છે. સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઇ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઇ દાવા, દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી. સદર પરિયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના કરજવાળી છે. તેમજ તેના ઉપર કોઇ ગીરો, બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઇ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી.

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

(એ) .. તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારે સોપવામાં આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યું છે તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમા કે બીલ્ડીંગને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટ-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોઇ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઇપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઇ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(બી) .. વધુમાં તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે અથવા એવા કોઇ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઇ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે. તેના માળખા કે બિલ્ડીંગના

દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજી ને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી) .. તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાન ખર્ચે કરવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટને જે મકાનમાં આવેલું 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 અને વિરુદ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે. 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 કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(ડી) .. તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે પરિયોજનના કે બીલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઇન્સ અને પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટરે કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખીત પુર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો, સ્ટેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તોડફોડ કરે નહીં તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(ઇ) .. વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઇ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહીં કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠારવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(એફ) .. તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી વસ્તુ ફેકવા દેશે નહીં.

(જી) .. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (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 /અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઇ) .. સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઠએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પુરેપુરાં ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટ-ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરાવશો નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇને સોંપણી કરશે નહીં.

(જે) .. સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડિંગ કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડિંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ બીલ્ડિંગમા આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વીસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

(કે) .. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કરીગરો તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બીલ્ડિંગ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તે બીલ્ડિંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામા આવેશે.

(૩૦) .. સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત કાયદાની દૃષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઇ હક્ક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહીં અને સદર બીલ્ડિંગની આજુબાજુ ની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બીલ્ડિંગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૧) .. અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ અમો પ્રમોટર કોઇને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઇ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઇનો હક્ક દર, દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઇ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીન્સ ચાલતા નથી. મજકુર એપાર્ટમેન્ટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને “ના” કરજી છે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઇ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

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

(૩૩) .. આપણ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થઇએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી

કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૪) .. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામાં કોઇપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઇપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ રજીસ્ટ્રેશન ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાંદેસણ (ગાંધીનગર) ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે નંર૩૩/૨૩૪ પૈકી ૨૨ ની ૮૦૯૪.૦૦ સ.ચો.મી. જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (ગાંધીનગર) માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૬, ની ૫૨૬૧ સ.ચો.મી. જુની શરતની વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડલ કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ “Shubh Aarambh” એ નામની ઓળખાતી ફ્લેટ તથા દુકાનનોની પરિયોજનનામાં આવેલ ફ્લેટ યાને બ્લોક નં. ----- ના ----- ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. ----- ની આશરે ----- સ.ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત.

//24//

મજકુર ફલેટ નં. ----- ની મીલકતના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે : ----- આવેલ છે.
પશ્ચિમે : ----- આવેલ છે.
ઉત્તરે : ----- આવેલ છે.
દક્ષિણે : ----- આવેલ છે.

એ રીતે ખુંટચાર વચલી ----- ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ
નં. ----- ની બાંધકામવાળી મીલકત.

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટવાળી મીલકત વેચાણ કબજા સિવાયનું
બાનાખતનો અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચ, વંચાવી, આપણી
સમજની ભાષામા ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી, વિચારીને અક્કલ
હોશિયારીથી તનમનના સાવધાન પણામાં કોઇપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ
સિવાય રાજીખુશીથી બિનકેફે મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર
તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી
તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઇત્યાદી
તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

//25//

આજ તારીખ. / /૨૦૧૭ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મુકામે.

એકતરફવાળા

સાક્ષી

લખી આપનાર

પ્રમોટર

“શુભ ઇન્કાસ્ટ્રકચર”

એ નામની પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(૧) શ્રી હષિકેશભાઈ હરેશભાઈ ભટ્ટ

(૨) શ્રી કૌશિકભાઈ માધવલાલ પટેલ

નોંધણી અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ :-

એકતરફવાળા/ લખી આપનાર/પ્રમોટર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
શુભ ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ----- ઠાકેશભાઈ હરેશભાઈ ભટ્ટ ----- કૌશિકભાઈ માધવલાલ પટેલ		
બીજીતરફવાળા/ લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન

