કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

આજ સંવત ૨૦૭૮ ના અષાડ વદ ૧૪ ને બુધવાર

તારીખ ૨૭ માહે જુલાઈ સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2543/2 જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી રસ્તામાં સંપાદન થયેલ જમીન બાદ કરતા ૨૭૭૩.૮૪ ચો.મી. બીનખેતીલાયક જમીન જેમાં શિવ દત્તના નામથી રહેણાંકના મકાનો બાંધવા સબપ્લોટ પાડવામાં આવેલા છે. તે પૈકી સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કત જેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એક તરફવાળા લખી આપનાર :- હર્ષવદન પ્રવિણભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-ખેતી તથા વેપાર (આધાર નં. ૩૪૨૮ ૩૨૧૮ ૭૦૫૨) (પાન નં. AJUPP 0677 P), રહે. વલ્લભવિદ્યાનગર, ઠે. ૪૯-ગાયત્રીનગર સોસાયટી, નાના બજાર, તા.જી. આણંદના. (જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં એક તરફવાળા, જમીન માલિક, અમો, અમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે). (મો. નં. ૯૮૨૫૨ ૮૯૨૩૬)

બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર :- ...., ઉ.વ.આ......., ધંધો-.........., રહે. બાકરોલ, ઠે. ...., તા.જી. આણંદના. (આધાર નં. ....) (પાન નં. ....) (જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં બીજી તરફવાળા, લખાવી લેનાર, એલોટી, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે). (મો. નં. ....) E-mail : ....

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2543/2 જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીલાયક જમીન એક તરફવાળા, લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાયની બોજા મુક્ત અને ટાઈટલ ક્લીયરવાળી જમીન અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલિક-ડેવલોપર્સની સંયુક્ત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાળા જમીન માલિક-ડેવલોપર્સના નામે ચાલે છે. સદર જમીન બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનનો સ્થળ ઉપર માલિક તરીકે કબજો ભોગવટો અમો એક તરફવાળા કરતા આવેલા છીએ અને હાલ કરીએ છીએ.

એક પક્ષવાળા :	બીજી પક્ષવાળા :
તા.૨૭-૭-૨૦૨૨	તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

(૨) મજકુર જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2543/2 જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે જમીન અમોએ તેના માલિક પિનલ કનુભાઈ પટેલ પાસેથી તા.૭-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૬૮૦ થી વેચાણ રાખેલ છે. જેની પાણીપત્રકના દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૨૭૯૭ થી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ સદર જમીનનું રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં દાખલ થતા અમો એક તરફવાળાનું નામ સીટી સર્વેમાં દાખલ થયેલ છે. જે અમારી સ્વપાર્જીત જાત કમાણીની આવકના નાણાંમાંથી રકમ રોકી વેચાણ રાખેલી છે.

(૩) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2543/2 જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. છે. જેની બીનખેતીની પરવાનગી આણંદના મે. કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. જમન-૧/વશી/૩૨૫૧ થી ૩૨૬૦/૨૮૯/૧૫/૦૪/૦૧૫/૨૦૨૨, તા.૮/૧૭-૩-૨૦૨૨ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે. તેમજ આણંદ-વલ્લભવિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. 1005LD22230025, તા.૧૬-૫-૨૦૨૨ થી બાંધકામની પરવાનગી આપેલી છે.

(૪) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર દ્વારા સદર જમીનમાં અવકુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ શિવ દત્ત નામથી ઓળખાતી સોસાયટીની પરીયોજનામાં આવેલ સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં મજકુર અગર સદર યુનિટ યાને મજકુર પ્લોટ એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજી તરફવાળાને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

(૫) અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરીયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., તા.................... થી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, આણંદ ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૬) અમો પ્રમોટરે જાતે સદર જમીન ખરીદેલ હોઈ, સ્વપાર્જીત હોઈ તે મજકુર જમીન અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરવાના, બાંધકામ કરવાના હક્કો, પરીયોજનાના પ્લોટો વેચવાનો તેમજ એલોટીઓને ફાળવવાનો તેમજ તેઓ સાથે જરૂરી બાનાખત કરારો કરવાનો તેમજ એલોટીઓ પાસેથી અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશીષ્ટ અધિકાર હોઈ જેની રુઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૭) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા એલોટીએ અમો લખી આપનાર પ્રમોટરની સદર જમીનની પરીયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અમો આર્કીટેક્ટ શ્રી એ.સી.ઈ. એસોસીએટ્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરીયોજના પ્લોટો અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પૂરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો, એડવોકેટશ્રી અરવિંદભાઈ ચુનીભાઈ પટેલ-એડવોકેટ, આણંદ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ. ના હુકમો, સદર જમીન પરના મૂળ જમીન માલિકોના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક-૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તથા અમો પ્રમોટરના તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન-૨૦૧૬ (હવે પછી અને જનો ઉલ્લેખ ''ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ'' તરીકે કરાવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાતરી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર સોસાયટીના પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૮) હવે તમો એલોટીએ સદર પરીયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાતરી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રુઈએ તમો એલોટીએ સદર જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબપ્લોટ નં. ...... જેનું

ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રુઈએ મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરરે પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરે સદર પ્લોટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતિ આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાતરી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણે બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષી રૂબરૂ સહી મત્તા કરી કરેલ છે.

(૯) (એ) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કતની ઉચ્ચક કુલ રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પૂરા ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમાં સદર પરીયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મિલ્કતના વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(બી) સદર પરીયોજનામાં આવેલ એન્ટરન્સ ગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, કોમન લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન, વિગેરે સહીતની જે ખુલી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેની તમો એલોટીનો સદર મકાનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય મકાનોના માલિકો સાથે કોમન હક્ક રહેશે.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૯ (એ) માં જણાવવામાં આવેલ તમામ સહીતની સદર મિલ્કતની ઉચ્ચક કુલ રૂા................./- પૂરામાં તમો એલોટી અને પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૦) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા મૂળ જમીન માલિક તથા અમો પ્રમોટરને સદર મિલ્કતની જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા................/- પૂરાના બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પૂરાનો ...., ... શાખાના ચેક નં. ...., તા................ થી તમો એલોટીના ખાતામાંથી અમો એક તરફવાળા તમામના કહેવાથી અમો પ્રમોટર, પેઢીના નામથી ચુકવી આપેલ છે. જ્યારે સદર મિલ્કતની બાકી રહેતી રકમ રૂા................./- અંકે રૂપિયા વીસ લાખ ચાલીસ હજાર પૂરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી .... (...........) માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો. મજકુર શરત એ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

વિગત ટકાવારી પ્રમાણે

(એ) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના પ્રથમ ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બીજા ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર મિલ્કત અથવા તેના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર મિલ્કત અથવા તેના પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના ચોથા ૨૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર મિલ્કત અથવા તેના પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સેકન્ડ ફ્લોરના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બાકીના ૧૫ ટકા રકમ સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

એક પક્ષવાળા : બીજા પક્ષવાળા :

તા.૨૭-૭-૨૦૨૨ તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

(૧૧) મજકુર મિલ્કતની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના પ્લોટ/મકાન સંબંધે ચુકવેલ રકમ ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર, ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર મકાનના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) મજકુર પ્લોટ/મકાનની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાનો ડેવલોમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતોવખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૩) મજકુર પ્લોટની ઉપર શરત નં. ૧૦ માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હક્કને બાધ ન આવે યાને બાધક સિવાય અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાળા મૂળ જમીન માલિકો તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત આણંદના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદર રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કે ઈ-મેઈલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫-દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદબાતલ થયેલો ગણાશે. અને સદર બાનાખતનું રદ લખાણ મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦-દિવસ પૂરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી ''લીક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ'' ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી-મત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૪) પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રુઈએ મિલ્કતની નક્કી કરેલ રકમ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રુઈએ અગર સ્વૈચ્છાએ સદર પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમાં આપીશું.

(૧૫) તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણાં સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનામાં સહી-મત્તા કરી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો.

(૧૬) અમો પ્રમોટર તથા મૂળ જમીન માલિકો અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખતમાં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સયમ મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનુ આપણે તમામ તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી "Time is essence for the Promoter as well as the Allottee."

(૧૭) અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળી મિલ્કતનો કબજો તા.૩૦-૬-૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે.

વધુમાં સદર મિલ્કતનું વપરાશ અંગે સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે. અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫-દિવસની અંદર સદર મકાનની બાકીની ચુક્તે હીસાબેની રકમ ચુકવી આપ્યેથી અમો પ્રમોટર તથા મૂળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર મકાનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર મિલ્કતનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેના તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા

તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી-મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૮) અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણે તમામ તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

(૧૯) તમો એલોટીએ સદર મિલ્કતનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો-કરાવવાનો રહેશે નહીં.

(૨૦) તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરીયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૭ (સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમાં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જે રુઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

(૨૧) અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી-મત્તા કરી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર પ્લોટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર પ્લોટના 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, સહીયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરીયોજનાની જમીન અને સમગ્ર લોકોની મિલ્કતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશો.

(૨૨) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબના પ્લોટના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તેમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હીસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નક્કી કરેલ રકમ દર માસે કામચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહીં. અને સદર રકમ જ્યાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૨૩) વધુમાં તમો એલોટીને સદર મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નક્કી કરીએ તેવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવેલ ન હોઈ તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૨૪) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર તથા મૂળ જમીન માલિકોને આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર મિલ્કતના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરીયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હક્ક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ. તેમજ સદર પરીયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર પરીયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના-કરજવાળી છે. અને તના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૨૫) વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે ...

એક પક્ષવાળા :	બીજા પક્ષવાળા :
તા.૨૭-૭-૨૦૨૨	તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

(એ) તમો એલોટીને મકાનનો કબજો જ્યારે સોંપવામાં આવે તે તારીખથી મકાનની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને મકાન જેમાં આવેલ છે તે સમગ્ર સોસાયટીમાં એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અથવા મકાન કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(બી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર મકાન જેમાં આવેલ હોય તે સોસાયટીને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હીસ્સો ચુકવશે.

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

(ડી) સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રુઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરા ચુકતે હીસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર મકાનના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(ઈ) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

(૨૬) સદર એગ્રીમેન્ટમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીની આપવાનો ઈરાદો નથી. અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને મકાન જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હક્કદાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહીં. અને સદબ સોસાયટીની આજુબાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૨૮) આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘટવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ માટે અસંગત હોય તો તે પૂરતી 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 એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૯) આપણ તમામ પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી દેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશો. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૦) અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર મિલ્કત મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર મિલ્કત અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હક્ક, દર, દાવો, અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલ્કત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર મિલ્કત સંપૂર્ણ બોજા

રહીત અને ના-કરજી છે. તેમજ સદર મિલ્કતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર ખાતરી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૧) યુનિટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા છેલ્લા કારપેટ એરીયાની વિગતો બીજી તરફવાળા સમક્ષ રજૂ કરશે અને છેલ્લા કારપેટ એરીયા મુજબ કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. છેલ્લા કારપેટ એરીયામાં જો ૩ ટકાથી વધારો-ઘટાડો આવશે તે નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ઘટેલા એરીયા પૂરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પૂરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ (નવ) ટકા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાના રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસના સમયમાં ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૩૨) એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન આપવા બાબતે તા.૩૦-૬-૨૦૨૬ સુધીની જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણે બંને તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી "Time is essence for the promoter as well allottee" નું પાલન થઈ શકે. જો એક તરફવાળા સમય મર્યાદામાં યુનિટનલ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બીજી તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડુ ચુકવ્યાના સમયગાળા વ્યાજ વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા લેખે બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે. અને ઉપરોક્ત શરત માટે બંને સંમત થાય છે.

(૩૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૭૭૯૧.૨૪ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળેલા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૭૭૯૧.૨૪ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૬૧૮.૫૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના મકાનના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મકાન ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

(૩૪) વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) અથવા આકારણી મળી ગયા બાદ કોઈપણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ હક્ક કે દાવો રહેશ નહીં. ભવિષ્યની કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર સોસાયટી ઓફ બાયરનો હક્ક રહેશે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) અથવા આકારણી મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલા મકાનોના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવવાનો રહેશે. તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવવાનું રહેશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

(૩૫) અમો પ્રમોટરે સદર મિલ્કતનો કબજો તમો એલોટીની સોંપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર મિલ્કતમાં માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય

હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦-દિવસ સુધીમાં દૂર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહીં અથવા તમો એલોટી મેળવવા હક્કદાર રહેશો નહીં.

(૩૬) એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાનો કોમન એરીયા અને કોમન હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે. કોમન એરીયા અને કોમન ફેસેલીટીઝ વાપરવાનો હક્ક બધા જ એલોટીઓનો સહીયારો રહેશે.

(૩૭) સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ તમામ પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું 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 આણંદ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2543/2 જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી રસ્તામાં સંપાદન થયેલ જમીન બાદ કરતા ૨૭૭૩.૮૪ ચો.મી. બીનખેતીલાયક જમીન જેમાં શિવ દત્તના નામથી રહેણાંકના મકાનો બાંધવા સબપ્લોટ પાડવામાં આવેલા છે. તે પૈકી સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. જેમાં રહેણાંકનું મેડાબંધી મકાન બાંધવામાં આવેલ છે. જેનું મેડા સહીતનું બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.), તથા બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., તથા ઓપન ટેરેસ એરીયા .... ચો.મી. છે. અને એક્સક્લુઝીવ પાર્કીંગ એરીયા આપેલ નથી. આ રીતના બાંધકામ સહીતના સબપ્લોટ નં. ...... ના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે :-

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપરના ચાર ખૂંટ તથા ઉપર-નીચેની વિગતે આવેલ મિલ્કત તેના રસ્તા વાપરવાના તથા તેમાંથી લાઈટ, પાણી, ગટર, ટેલીફોન વિગેરેની લાવવા-લઈ જવાનો હક્ક રહેશે. પરંતુ રસ્તામાં અડચણરૂપ વાહનો પાર્કીંગ કરવાના રહેશે નહીં.

ઉપર મુજબની પ્લોટવાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત મૂળ જમીન માલિક તથા અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં કરી કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા મૂળ જમીન માલિક તથા તમો એલોટી તથા બંનેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

અત્રે એક પક્ષવાળા : .... મત અત્રે બીજા પક્ષવાળા : .... શાખ

તા.૨૭-૭-૨૦૨૨ તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

આજ સંવત ૨૦૭૮ ના અષાડ વદ ૧૪ ને બુધવાર

તારીખ ૨૭ માહે જુલાઈ સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2546/1/P જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૮૯૮.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી રસ્તામાં સંપાદન થયેલ જમીન બાદ કરતા ૧૩૪૬.૬૪ ચો.મી. બીનખેતીલાયક જમીન જેમાં શિવ દત્તના નામથી રહેણાંકના મકાનો બાંધવા સબપ્લોટ પાડવામાં આવેલા છે. તે પૈકી સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કત જેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એક તરફવાળા લખી આપનાર :- હર્ષવદન પ્રવિણભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-ખેતી તથા વેપાર (આધાર નં. ૩૪૨૮ ૩૨૧૮ ૭૦૫૨) (પાન નં. AJUPP 0677 P), રહે. વલ્લભવિદ્યાનગર, ઠે. ૪૯-ગાયત્રીનગર સોસાયટી, નાના બજાર, તા.જી. આણંદના. (જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં એક તરફવાળા, જમીન માલિક, અમો, અમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે). (મો. નં. ૯૮૨૫૨ ૮૯૨૩૬)

બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર :- ...., ઉ.વ.આ......., ધંધો- ...., રહે. બાકરોલ, ઠે. ...., તા.જી. આણંદના. (આધાર નં. ....) (પાન નં. ....) (જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં બીજી તરફવાળા, લખાવી લેનાર, એલોટી, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે). (મો. નં. ....) E-mail : ....

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2543/2 જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીલાયક જમીન એક તરફવાળા, લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાયની બોજા મુક્ત અને ટાઈટલ ક્લીયરવાળી જમીન અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલિક-ડેવલોપર્સની સંયુક્ત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાળા જમીન માલિક-ડેવલોપર્સના નામે ચાલે છે. સદર જમીન બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનનો સ્થળ ઉપર માલિક તરીકે કબજો ભોગવટો અમો એક તરફવાળા કરતા આવેલા છીએ અને હાલ કરીએ છીએ.

એક પક્ષવાળા :	બીજા પક્ષવાળા :
તા.૨૭-૭-૨૦૨૨	તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

(૨) મજકુર જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2546/1/P જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૮૯૮.૦૦ ચો.મી. છે. તે જમીન અમોએ તેના માલિક નલીનભાઈ જશભાઈ પટેલ પાસેથી તા.૩૧-૩-૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૭૮૫ થી વેચાણ રાખેલ છે. જેની પાણીપત્રકના દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૧૮૮૩ થી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને ત્યારબાદ સદર જમીનનું રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં દાખલ થતા અમો એક તરફવાળાનું નામ સીટી સર્વેમાં દાખલ થયેલ છે. જે અમારી સ્વપાર્જીત જાત કમાણીની આવકના નાણાંમાંથી રકમ રોકી વેચાણ રાખેલી છે.

(૩) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2546/1/P જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૮૯૮.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી રસ્તામાં સંપાદન થયેલ જમીન બાદ કરતા ૧૩૪૬.૬૪ ચો.મી. બીનખેતીલાયક જમીન જેની બીનખેતીની પરવાનગી આણંદના મે. કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. જમન-૧/વશી/૨૨૯ થી ૨૩૮/૧૦/૧૫/૦૪/૦૧૫/૨૦૨૨, તા.૧/૭-૧-૨૦૨૨ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે. તેમજ આણંદ-વલ્લભવિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. B1005BPM2223000014, તા.૨૩-૫-૨૦૨૨ થી બાંધકામની પરવાનગી આપેલી છે.

(૪) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર દ્વારા સદર જમીનમાં અવકુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ શિવ દત્ત નામથી ઓળખાતી સોસાયટીની પરીયોજનામાં આવેલ સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં મજકુર અગર સદર યુનિટ યાને મજકુર પ્લોટ એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજી તરફવાળાને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

(૫) અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરીયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., તા..................... થી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, આણંદ ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૬) અમો પ્રમોટરે જાતે સદર જમીન ખરીદેલ હોઈ, સ્વપાર્જીત હોઈ તે મજકુર જમીન અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરવાના, બાંધકામ કરવાના હક્કો, પરીયોજનાના પ્લોટો વેચવાનો તેમજ એલોટીઓને ફાળવવાનો તેમજ તેઓ સાથે જરૂરી બાનાખત કરારો કરવાનો તેમજ એલોટીઓ પાસેથી અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશીષ્ટ અધિકાર હોઈ જેની રુઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૭) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા એલોટીએ અમો લખી આપનાર પ્રમોટરની સદર જમીનની પરીયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અમો આર્કીટેક્ટ શ્રી એ.સી.ઈ. એસોસીએટ્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરીયોજના પ્લોટો અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પૂરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો, એડવોકેટશ્રી અરવિંદભાઈ ચુનીભાઈ પટેલ-એડવોકેટ, આણંદ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ. ના હુકમો, સદર જમીન પરના મૂળ જમીન માલિકોના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક-૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તથા અમો પ્રમોટરના તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન-૨૦૧૬ (હવે પછી અને જનો ઉલ્લેખ ''ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ'' તરીકે કરાવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાતરી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર સોસાયટીના પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૮) હવે તમો એલોટીએ સદર પરીયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાતરી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રુઈએ તમો એલોટીએ સદર જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબપ્લોટ નં. ...... જેનું

ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રુઈએ મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરે પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરે સદર પ્લોટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતિ આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાતરી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણે બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષી રૂબરૂ સહી મત્તા કરી કરેલ છે.

(૯) (એ) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તે તથા તેમાં આવેલ મેડાબંધી મકાન બાંધકામ કુલ ચો.મી. .... (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.) સહીતની મિલ્કતની ઉચ્ચક કુલ રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પૂરા ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમાં સદર પરીયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મિલ્કતના વરાડે મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(બી) સદર પરીયોજનામાં આવેલ એન્ટરન્સ ગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, કોમન લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન, વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેની તમો એલોટીનો સદર મકાનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય મકાનોના માલિકો સાથે કોમન હક્ક રહેશે.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૯ (એ) માં જણાવવામાં આવેલ તમામ સહીતની સદર મિલ્કતની ઉચ્ચક કુલ રૂા................../- પૂરામાં તમો એલોટી અને પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૦) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા મૂળ જમીન માલિક તથા અમો પ્રમોટરને સદર મિલ્કતની જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા................./- પૂરાના બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પૂરાનો ...., ... શાખાના ચેક નં. ...., તા................ થી તમો એલોટીના ખાતામાંથી અમો એક તરફવાળા તમામના કહેવાથી અમો પ્રમોટર, પેઢીના નામથી ચુકવી આપેલ છે. જ્યારે સદર મિલ્કતની બાકી રહેતી રકમ રૂા................./- અંકે રૂપિયા વીસ લાખ ચાલીસ હજાર પૂરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી .... (...........) માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો. મજકુર શરત એ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

વિગત ટકાવારી પ્રમાણે

(એ) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના પ્રથમ ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બીજા ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર મિલ્કત અથવા તેના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૨૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર મિલ્કત અથવા તેના પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના ચોથા ૨૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર મિલ્કત અથવા તેના પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સેકન્ડ ફ્લોરના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ) સદર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બાકીના ૧૫ ટકા રકમ સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૧) મજકુર મિલ્કતની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના પ્લોટ/મકાન સંબંધે ચુકવેલ રકમ ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, ઉપકર, ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર મકાનના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) મજકુર પ્લોટ/મકાનની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાનો ડેવલોમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતોવખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૩) મજકુર પ્લોટની ઉપર શરત નં. ૧૦ માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હક્કને બાધ ન આવે યાને બાધક સિવાય અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાળા મૂળ જમીન માલિકો તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત આણંદના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહીશું. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદર રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કે ઈ-મેઈલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫-દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદબાતલ થયેલો ગણાશે. અને સદર બાનાખતનું રદ લખાણ મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦-દિવસ પૂરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી ''લીક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ'' ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી-મત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૪) પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રુઈએ મિલ્કતની નક્કી કરેલ રકમ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રુઈએ અગર સ્વૈચ્છાએ સદર પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમાં આપીશું.

(૧૫) તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણાં સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનામાં સહી-મત્તા કરી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો.

(૧૬) અમો પ્રમોટર તથા મૂળ જમીન માલિકો અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખતમાં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સયમ મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનુ આપણે તમામ તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી "Time is essence for the Promoter as well as the Allottee."

(૧૭) અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળી મિલ્કતનો કબજો તા.૩૦-૬-૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે.

વધુમાં સદર મિલ્કતનું વપરાશ અંગે સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે. અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫-દિવસની અંદર સદર મકાનની બાકીની ચુકતે હીસાબેની રકમ ચુકવી આપ્યેથી અમો પ્રમોટર તથા મૂળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર મકાનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર મિલ્કતનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેના તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી-મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

એક પક્ષવાળા :	બીજા પક્ષવાળા :
તા.૨૭-૭-૨૦૨૨	તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

(૧૮) અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણે તમામ તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

(૧૯) તમો એલોટીએ સદર મિલ્કતનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો-કરાવવાનો રહેશે નહીં.

(૨૦) તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરીયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૭ (સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમાં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જે રુઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

(૨૧) અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી-મત્તા કરી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર પ્લોટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર પ્લોટના 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, સહીયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરીયોજનાની જમીન અને સમગ્ર લોકોની મિલ્કતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશો.

(૨૨) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબના પ્લોટના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તેમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હીસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નક્કી કરેલ રકમ દર માસે કામચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહીં. અને સદર રકમ જ્યાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૨૩) વધુમાં તમો એલોટીને સદર મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નક્કી કરીએ તેવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવેલ ન હોઈ તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૨૪) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર તથા મૂળ જમીન માલિકોને આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર મિલ્કતના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરીયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હક્ક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ. તેમજ સદર પરીયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર પરીયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના-કરજવાળી છે. અને તના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૨૫) વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે ...

(એ) તમો એલોટીને મકાનનો કબજો જ્યારે સોંપવામાં આવે તે તારીખથી મકાનની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને મકાન જેમાં આવેલ છે તે સમગ્ર સોસાયટીમાં એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે

નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અથવા મકાન કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(બી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર મકાન જેમાં આવેલ હોય તે સોસાયટીને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હીસ્સો ચુકવશે.

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

(ડી) સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રુઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરા ચુક્તે હીસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર મકાનના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(ઈ) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

(૨૬) સદર એગ્રીમેન્ટમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીની આપવાનો ઈરાદો નથી. અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને મકાન જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હક્કદાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહીં. અને સદબ સોસાયટીની આજુબાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૨૮) આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘટવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ માટે અસંગત હોય તો તે પૂરતી 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 એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૯) આપણ તમામ પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી દેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશો. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૦) અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર મિલ્કત મૂળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર મિલ્કત અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હક્ક, દર, દાવો, અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલ્કત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર મિલ્કત સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને ના-કરજી છે. તેમજ સદર મિલ્કતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર ખાતરી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

એક પક્ષવાળા :	બીજા પક્ષવાળા :
તા.૨૭-૭-૨૦૨૨	તા.૨૭-૭-૨૦૨૨

(૩૧) યુનિટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા છેલ્લા કારપેટ એરીયાની વિગતો બીજી તરફવાળા સમક્ષ રજૂ કરશે અને છેલ્લા કારપેટ એરીયા મુજબ કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. છેલ્લા કારપેટ એરીયામાં જો ૩ ટકાથી વધારો-ઘટાડો આવશે તે નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ઘટેલા એરીયા પૂરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પૂરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ (નવ) ટકા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાના રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસના સમયમાં ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૩૨) એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન આપવા બાબતે તા.૩૦-૬-૨૦૨૬ સુધીની જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણે બંને તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી "Time is essence for the promoter as well allottee" નું પાલન થઈ શકે. જો એક તરફવાળા સમય મર્યાદામાં યુનિટનલ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બીજી તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડુ ચુકવ્યાના સમયગાળા વ્યાજ વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા લેખે બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે. અને ઉપરોક્ત શરત માટે બંને સંમત થાય છે.

(૩૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૭૭૯૧.૨૪ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળેલા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૭૭૯૧.૨૪ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૬૧૮.૫૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના મકાનના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મકાન ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

(૩૪) વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) અથવા આકારણી મળી ગયા બાદ કોઈપણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ હક્ક કે દાવો રહેશ નહીં. ભવિષ્યની કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર સોસાયટી ઓફ બાયરનો હક્ક રહેશે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) અથવા આકારણી મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલા મકાનોના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવવાનો રહેશે. તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવવાનું રહેશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

(૩૫) અમો પ્રમોટરે સદર મિલ્કતનો કબજો તમો એલોટીની સોંપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર મિલ્કતમાં માળખાગત યાને સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦-દિવસ સુધીમાં દૂર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો

પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહીં અથવા તમો એલોટી મેળવવા હક્કદાર રહેશો નહીં.

(૩૬) એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાનો કોમન એરીયા અને કોમન હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે. કોમન એરીયા અને કોમન ફેસેલીટીઝ વાપરવાનો હક્ક બધા જ એલોટીઓનો સહીયારો રહેશે.

(૩૭) સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ તમામ પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું 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 આણંદ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલના સીટી સર્વે નં. NA2546/1/P જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૮૯૮.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી રસ્તામાં સંપાદન થયેલ જમીન બાદ કરતા ૧૩૪૬.૬૪ ચો.મી. બીનખેતીલાયક જમીન જેમાં શિવ દત્તના નામથી રહેણાંકના મકાનો બાંધવા સબપ્લોટ પાડવામાં આવેલા છે. તે પૈકી સબપ્લોટ નં. ...... જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. જેમાં રહેણાંકનું મેડાબંધી મકાન બાંધવામાં આવેલ છે. જેનું મેડા સહીતનું બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.), તથા બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., તથા ઓપન ટેરેસ એરીયા .... ચો.મી. છે. અને એક્સક્લુઝીવ પાર્કીંગ એરીયા આપેલ નથી. આ રીતના બાંધકામ સહીતના સબપ્લોટ નં. ...... ના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે :-

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરના ચાર ખૂંટ તથા ઉપર-નીચેની વિગતે આવેલ મિલ્કત તેના રસ્તા વાપરવાના તથા તેમાંથી લાઈટ, પાણી, ગટર, ટેલીફોન વિગેરેની લાવવા-લઈ જવાનો હક્ક રહેશે. પરંતુ રસ્તામાં અડચણરૂપ વાહનો પાર્કીંગ કરવાના રહેશે નહીં.

ઉપર મુજબની પ્લોટવાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત મૂળ જમીન માલિક તથા અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં કરી કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા મૂળ જમીન માલિક તથા તમો એલોટી તથા બંનેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

એક પક્ષવાળા :	બીજા પક્ષવાળા :
તા.૨૭-૭-૨૦૨૨	તા.૨૭-૭-૨૦૨૨