## :: બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો) ::

આજ તારીખ ..........................ના ............વાર ના રોજ

**<u>બાનાખતનો કરાર લખી લેનારઃ એક તરફવાળા :–</u>**

**MR. AGE: OCCUP.:**

**RESIDING AT:-**

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એક તરફવાળા" તથા "લખી લેનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદરહું સંબોધનના અર્થમાં લખી લેનાર તથા "તમો" તમારા વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ, વકીલો, એર્ટનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીની–સ્ટેટરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

**<u>બાનાખતનો કરાર લખી આપનારાઃ બીજી તરફવાળા :–</u>**

**નિર્માણ ઈન્ફ્રા (PAN NO. AAPFN 5488 E)** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસઃ દુકાન નંબરઃ જી–૧૭, શ્રી સિધ્ધેશ્વર હેપ્પી હોમ, હરણી, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તે ભાગીદારી વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી કિશોરભાઈ ધનશ્યામભાઈ કાનાણી, ઉ.આ.વ.: ૩૪, ધંધોઃ વેપાર, ઠે.: વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજા તરફવાળા" તથા "લખી આપનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદરહું સંબોધનના અર્થમાં લખી આપનાર તથા "અમો" હમારા વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ, વકીલો, એર્ટનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીની–સ્ટેટરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ અમો બીજા તરફવાળા જમીન/મિલકતના માલીક આ બાનાખતનો કરાર તમો એક તરફ વાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ.

જત, અમો બીજા તરફવાળા **"નિર્માણ ઈન્ફ્રા"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ તરસાલી ના સર્વેનંબરઃ ૬૨૨ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ પ્રમાણે ૯૭૧૩–૦૦ ચો.મીટર વાળી જમીન જેનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૩૯ માં સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૫૪ પ્રમાણે બીનખેતીની જમીન કે જેનું એકત્રીત ક્ષેત્રફળ ૫૮૨૮–૦૦ ચો.મીટર વાળી જમીન તેના

માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર પાસેથી તારીખઃ ૧૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ર્ટડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર અનુક્રમે ૧૮૫૭ અને ૧૮૫૮ થી વેચાણ રાખી માલીકી હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ. જેથી સદર પરિશિષ્ટ–૧ વાળી જમીનમાં બનાવેલ પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકતના બાનાખતના કરાર લખી આપવાનો અમો બીજી તરફવાળાને પુરતો હકક અને અધિકાર પહોચે છે તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મીલકત અમો બીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી લખી આપીએ છીએ. (સદર કરારમાં " પ્રોજેકટ લેન્ડ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તે મીલકત પર એગ્રીમેન્ટના નિયમો અને શરતોને આધિન બાંધકામ કરવા માટે સહમત થયેલ છે.)

સદરહું જમીનનો બીનખેતી વેપાર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (એન.એ. નો હુકમ) મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંકઃ એન.એ./એસ.આર./૨૩૪/૨૦૧૭–૨૦૧૮ નં. જમીન/ડી/કલમ–૬૫/૧૧૭૦ થી ૭૮/૨૦૧૮, તારીખ ૧૪/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી લાગુ સ્થાનિક કચેરીમાંથી બીનખેતીનું પ્રમાણપત્ર (ઓર્ડર) આપવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નંબર– વી.એમ.સી./૨૧–૦૨–૨૦૧૯/૧૧૨૦૬૫૭/૦૧/૦૦૧૩૦૦ તારીખ ૨૧/૦૨/૨૦૧૯ થી બાંધકામ પરવાનગી પ્રમોટરને મળેલ છે. ત્યારબાદ સદર જમીનનો પ્લાન રીવાઈઝ કરવા અરજી કરતા વડોદરા મહાનગરપાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નંબર– એસ.એચ.બી. ૬૪/૨૧–૨૨ તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૨૧ થી ના રોજ રીવાઈઝ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

## **–:: જમીનની પરિશિષ્ટ–૧ ::–**

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ તરસાલી ના સર્વેનંબરઃ ૬૨૨ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ પ્રમાણે ૯૭૧૩–૦૦ ચો.મીટર વાળી જમીન જેનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૩૯ માં સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૫૪ પ્રમાણે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૨૮–૦૦ ચો.મી. જમીન છે તે જમીનની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

| | |
|---|---|
| પુર્વે | : નેશનલ હાઈવે નંબર ૪૮ આવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૨, ૮૫ તથા ૯૨ વાળી મીલકત આવેલ છે. |
| ઉત્તરે | : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૩૭ તથા ૧૫૬ વાળી મીલકત આવેલ છે. |
| દક્ષિણે | : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૪૫, ૧૫૩ તથા ૧૫૭ વાળી મીલકત આવેલ છે. |

આમ સદર યોજના " **ZILLION SPARSH** " માં ટાવર "એ", " બી", "સી", "ડી", "ઈ", "એફ", અને " જી" મળીને કુલ ૭ (સાત) ટાવર પૈકી ટાવર " એ" માં બેઝબેન્ટ પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર અને સેકન્ડ ફલોર મળીને કુલ ૩૬ દુકાનો તથા થર્ડ ફલોરમાં ૨ (બે) હોલ તથા ફોર્થ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર મળીને કુલ ૮૮ રૂમ તથા ફોર્થ ફલોરમાં દરેક ફલોર માં એક ઓફિસ અને એક સ્ટોર રૂમ મળીને કુલ ૧૩૪ યુનીટસનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તથા " બી", "સી", "ડી", "ઈ", "એફ", અને " જી" માં કુલ ૧૮૨ ફલેટ્સનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદર યોજનમાં આવેલ તમામ ટાવર્સના બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ફલેટ્સના સભાસદો પોતાના વ્હીકલ્સ પાર્ક કરી શકશે, તેમજ સદર યોજનામાં દરેક ટાવર દીઠ એક કોમન દાદર અને એક કોમન લીફટ આપવાનું આયોજન કરેલ છે. સદર યોજનામાં **ટાવર**–____ માં આવેલ ફલેટ નંબરઃ________ વાળી મીલકત કે જેની વિગત પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે તે મીલકત સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું આજરોજ નકકી કરેલ છે.

# –:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

પરિશિષ્ટ–૧ વાળી બિનખેતીની જમીનમાં " **ZILLION SPARSH** " નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મીલકત તેમા આવેલા કારપેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવાનું આજરોજ નકકી કરેલ છે.

| ટાવર | ફલોર | ફલેટ નંબર | ફલેટનું કારપેટ એરીયા ચો.મી. | બાલ્કનીનું કારપેટ એરીયા ચો.મી. | વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

ફલેટ નંબર _______ની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદરહું મીલકત તળેથી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેકટ " **ZILLION SPARSH** " કે જે (ગુજરાત) રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ–૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે. અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ **PR/GJ/VADODARA/other/MAA05899/160819** થી નોંધણી થયેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત તમો લખી લેનાર–ખરીદનારને રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે આર્કીટેક દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલા ડિઝાઈન, પ્લાન, સ્પેસિફિકેશન અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનારાએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં " સબંધિત એકટ") માં દર્શાવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો આપેલ છે અને એલોટીએ ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

સદરહુ જમીન/ મીલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર–ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક–૬, ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મીલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોય તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનાર– વેચાણ આપનારાએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.

જત, સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્રારા સૂચિત લે–આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર મીલકત અને ફાળવવામાં આવનાર કોમન ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી એટલે કે એક તરફવાળા લખી લેનાર દ્રારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત, અમો લખી આપનારે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફકેશન, એલીવેશન, સેકસન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય–સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર યોજનાનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે જેનુ પાલન પ્રમોટર અને એલોટી દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેલી જ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીકશન કે ઓકયુંપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવશે.

જત સદર યોજનામાં બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટ **" ZILLION SPARSH "** માં આવેલ **<u>ટાવર–        ,</u> ફ્લેટ નંબરઃ________** વેચાણ રાખવા માટે આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન રહી આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મીલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો એક તરફવાળાને કુલ વેચાણ અવેજ રૂપિયા ...................... (અંકે રૂપીયા ............................................ ) પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જેથી સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો બાનાખત કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાના પેટે રૂપિયા ......................./– (અંકે રૂપીયા .............................................) પુરા રોકડા/ચેકથી તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તેની પહોચ અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ. જે અવેજ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

જત સદર એકટ/અધિનીયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત હેતુ એલોટી (કરાર લખી લેનાર) સાથે સદર તમામ હકીકતો આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે. તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી અનુસાર, પ્રમોટર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત સદર તમો કરાર લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ કરવા માટે અને તમો એક તરફવાળા સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોને આધિન રહી સદર કરાર કરવામાં આવે છે.:–

**(૧)** સદરહુ જમીન મીલકત વડોદરા મહાનગરપાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/ રજાચિઠ્ઠી મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક

તરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણવાળી પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ **<u>ટાવર</u>**– મા ______ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નંબરઃ ________ વાળી મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદર મીલકતનું વિગતવાર વર્ણન બાનાખતના કરાર વાળી મીલકત પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત વેચાણ રાખવા માંગતા એક તરફવાળા તરફથી લખી આપનારા બીજી તરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હકક–અધિકાર બીજા તરફવાળા પાસે કાયમને માટે આબદિત છે.

**<u>૧/અ.</u> (૧/૧)** સદર બાનાખત કરાર વાળી પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મીલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર / લેનારા એક તરફવાળાને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો કુલ અવેજ નકકી કરેલ છે. જે અવેજના બાના પેટે અમો બીજી તરફવાળાને તમો એક તરફવાળાએ બાના પેટેની રકમ ચુકવેલ છે. અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

**(૧/૨)** આથી, સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત જેનું કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે, તે મીલકત નકકી થયેલ વેચાણ અવેજમાં વેચાણ કરવા માટે સદર કરારના તમામ પક્ષકારો સહમત થયેલ છે.

**<u>(૧/ગ)</u>** આમ, નકકી કરેલ અવેજના કુલ રૂપિયા જે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મીલકત અંગેના આ કરાર મુજબ ચુકવી આપવાનું નકકી કરેલ છે. તે આ કરારની તારીખે ભાવ વધારા તથા માલસામાનની ગુણવત્તા તથા કામની ગુણવત્તાને ધ્યાનમાં રાખી નકકી કરેલ છે અને હકીકત એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ ખાતરી કરી આ કરાર કરેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં સદર અવેજ અંગે કોઈ તકરાર એક તરફવાળાએ ઉઠાવવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરેલ છે તે રકમ નીચે પ્રમાણેના હપ્તાથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

| | | |
|---|---|---|
| ૧. | પ્રથમ હપ્તો બુકીંગ કરતી વખતે એલોટીએ ચુકવવાના | ૧૦ % સુધી |
| ૨. | પ્રમોટરને કરાર કર્યા બાદ ચુકવવાના | ૩૦ % સુધી |
| ૩. | પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે બિલ્ડીંગમાં પ્લીન્થ સુધીનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે. | ૪૫ % સુધી |
| ૪. | પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે બિલ્ડીંગનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે. | ૭૦ % સુધી |
| ૫. | પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદર/બહારનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે. | ૭૫ % સુધી |
| ૬. | પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફિટીગ્સ, દાદર, | |

લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે ટાવરમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબધી જરૂરીયાતો જે સ્પેશીફીકેશનમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તે કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે. ૮૫ % સુધી

૭. પ્રમોટરને, લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી નુર, વીજયાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વારા, વરંડા, પ્લીન્થ, સંરક્ષણ આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યકતાનો જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેન્ટનો, ફ્લેટ અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામા આવેલ.... ૯૫ % સુધી

૮. પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તેમા બુકીંગવાળી મીલકતનો ભોગવટો પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્તતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે. ૧૦૦ % સુધી

**૧/ગ.** ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, આજદીન સુધીના એટલે કે મીલકતની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય તે અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા દ્વારા તમો લખી લેનારને સુચના આપેથી તે તમામ અવેજ રકમ દિન–૧૦ માં અલગથી ચુકવવાની રહેશે.)

**૧/ચ.** સદર વેચાણ અવેજની કુલ કિંમતમાં ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર પાસેથી તેવી વધારાની રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન / ઓર્ડર / પ્રસિધ્ધ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે. તમોને મૌખીક અથવા ટેલીફોનીક જાણ કરવામાં આવશે.

**૧(૨).** આ કરારમાં લખી આપનારા પોતાની મનસુફી મુજબ, આ કરાર લખી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકે નહી.

**૧/લ.** સદર યોજનામાં તમો લખી લેનારને એલોટ કરેલ મીલકતના બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલીની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવમાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે, જેમાં ૩% ની વધઘટ માન્ય/સ્વીકાર્ય રહેશે.

**૧(વ).** આ બાનખતનો કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે આ કરાર લખી આપનારા પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે આ કરાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય અને તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે તમો લખી લેનાર અમો લખી આપનારા સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશો નહી.

**૨/૧.** આથી અમો કરાર લખી આપનાર સદર પ્રોજેકટના પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને તમો કરાર લખી લેનારને કબજો સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોઈ તે, સર્વેનું પાલન

કરવાની બાંહેધરી આપીએ છીએ, અને સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવા અમો બીજી તરફવાળા સંમતી આપીએ છીએ.

**૨/૨.** સદર કરારમાં પરિશિષ્ટ–૨ હેઠળની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજ રોજથી ૧૨(બાર) માસ તથા સદર મીલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી નકકી કરવામાં આવેલ છે, તેથી તે મુદતે અગર તે મુદત પહેલા તમો આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર તરફથી બાકીના રૂપીયા / વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે અમો આ કરાર લખી આપનારાઓને મળશે ત્યારબાદ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

**(૩)** પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલ્બધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૧૦૪૯૦–૪૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલ્બધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલ્બધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્ક આધારે– આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે, ૨૦૯૮૦–૮૦ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૬૧૪૦–૯૩ એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજના આધારે ઉકત મીલકત / એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ '' એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની'' એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

**(૪)** સદર મુદતમાં તમો લખી લેનાર તરફથી બાકી રહેતી રકમ / અવેજ અમો લખી આપનારને ન મળ્યેથી સદર કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર તમોને મૌખિક રીતે તેમજ લેખિત જોટીસથી જાણ કર્યા બાદ તમો સદર કરાર હેઠળની મિલકત ખરીદ બાબતે અને કરારમાં જણાવેલ મુદતમાં બાકી અવેજની ચુકવણી ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર તરફથી રદ / સમાપ્ત કરવા હકકદાર હોઈ આપોઆપ રદબાતલ ગણવાનો રહેશે. જે તે સમયે તમો આ કરાર લખી લેનારે કોઈપણ જાતની દાદ–ફરીયાદ કરવાની નથી કે સદર પ્રોજેકટને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

**(૪–૧)** તમો લખી લેનાર બાનાપેટે આપેલી રકમ/ અવેજ તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી કોઈપણ સંજોગોમાં આ કરાર રદ થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારાઓને થયેલ નુકશાનની તમામ રકમ અથવા રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ મુજબ થતી નુકશાની તમારી પાસેથી વસુલ લેવામાં આવશે અને તમોએ બાના પેટે આપેલી રકમ / અવેજ બીજી તરફવાળા તરફથી રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ મુજબ નકિક કરેલ સમય મર્યાદામાં નુકસાની વસુલ લઈ વહેલી તકે યુનીટ પર અન્ય નવા એલોટીનું બુકીંગ લઈ તમોને પરત કરવામાં આવશે.

**(૪–૨)** પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખેંચવા માંગતા નથી – કબજો ન સોંપે ત્યા સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2 (બે) ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવણી થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2 (બે) ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

**(૫)** અમો બીજી તરફવાળા તરફથી પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકતમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફીકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણે નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં તેનો સમાવેશ થયેલ છે. તેમજ તમામ ફીકચર્સ અને ફિટીંગ્સ જે તે કંપનીના નિયમો મુજબ તેની વોરંટી અથવા ગેરેંટી પ્રમાણેની રહેશે. તે બાબતે પ્રમોટર્સ સાથે એલોટીએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

**(૬)** સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો માલીકી કબજો તમોને દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજની રકમ અમોએ પુરેપુરી ચુકતે મળ્યેથી અમારા તરફથી તમો લખી લેનાર / લેનારાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સુપ્રત / સોંપવાનો રહેશે. તેમ છતા તમો સદર કરાર લખી લેનાર તરફથી મીલકતનો કબજો લેવામાં વિલંબ કે નિષ્ફળતા દાખવશો તો રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ પ્રમાણે તમારે સદર મીલકતના લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

**(૭)** પ્રમોટર, એલોટીને મીલકત / એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખઃ ૩૦/૦૬/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણો બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ એપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી, ખંડ ૪–૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સહિત રિફંડ કરશે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં અમો આ કરાર લખી આપનારા તરફથી પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હકક અમો બીજી તરફવાળાને રહેશે. જેમ કે યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા કુદરતી આફત, આપતિ અથવા સરકારી અર્ધ સરકારી નોટીસ, ઓર્ડર, સરકારી અર્ધ સરકારી સ્થાનિક સંસ્થામાંથી આપવામાં આવતા સર્ટીફીકેટમાં વિલંબ થાય તો તેવા કિસ્સામાં, વિગેરે સમયે.....

**(૭.૧)** કબજો મેળવવાની કાર્યવાહીઃ–

અમો આ કરાર લખી આપનારા તરફથી સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુંપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી નકકી થયેલ મુદતમાં પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકતના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર તમો આ કરાર લખી લેનારને પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે. તેમજ આ કરાર લખી આપનારા એ બાબતની ખાતરી આપીએ છીએ કે અમારા પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો સોંપવામાં આવશે.

**(૭.૨)** પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો વાપર ઉપયોગ તમેજ ઉપભોગ કરવા માટે તૈયાર હોવાથી નોટીસ મળ્યેથી દિન–૧૫ માં મીલકતનો કબજો લેશે.

**(૭.૩)** એલોટી દ્વારા પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો કબજો લેવામાં ચુક થવી:

ઉપરોકત મુદા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નંબર ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ લાગુ પડતા મેઈનટેન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

**(૭.૪)** સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયગાળાની અંદર એલોટી મીલકતની અંદર અથવા તો મીલકતના બહાર તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદભવેલી ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યા પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તો તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે નહી.

**(૮)** કરાર લખી આપનારાઓની રજુઆતો અને વોરંટીઓઃ–

(૮/૧) આ જમીન / મીલકત અમો લખી આપનારા બીજી તરફવાળાની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે, સદર મીલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ, અલાખો, બોજો કે ઈઝમેન્ટનો રાઈટસ તથા ભરણપોષણનો હકક નથી તેમજ સદર મીલકત અંગે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ખાતાની જેવી કે ઈન્કમ ટેક્ષ ડીપાર્ટમેન્ટની ટાંચ કે એટેચમેન્ટ નથી કે સદર મીલકત વેચાણ કરવા માટે કોઈપણ સરકારી ખાતા તેમજ ખાનગી વ્યકિત તરફથી બંધન નથી તેવી બાંહેધરી આપી આ કરાર કરી આપેલો છે. સદર મીલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી અગર સદર મીલકત વેચાણ અગર ટ્રન્સફર કરવા અંગે અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું લખાણ કરી આપેલ નથી તથા આ મીલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ પણ દીવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવ્વલ–જપ્તી નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. આમ, સદર જમીનના ટાઈટલ સંપુર્ણપણે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે તમો લખી લેનાર–ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્ય ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે.

(૮/૨) સદર મીલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર–ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક–૬, ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે.

(૮/૩) તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય તપાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મીલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂીયાત મુજબ અમો બીજી તરફવાળાએ તેવો પાકો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો

કરાર કરી આપેલો છે. હાલનો કરાર તમો ખરીદનાર એક તરફવાળાની જરૂરીયાત અને માંગણી અનુસાર અમો બીજી તરફવાળા તરફથી કરવામાં આવેલ છે.

(૮/૪) અમો બીજી તરફવાળાએ સક્ષમ પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરી ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે તેવી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૮/૫) અમો આ કરાર લખી આપનારા સદર પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકત લખી આપવાનો હકક– અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને તેમ કરવાથી તમો લખી લેનારના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનુ હનન થતુ નથી.

(૮/૬) સદરહુ જમીન વિકાસ કરી, સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગેની યોજનાનું આયોજન કરી, તે યોજનામાં તમો લખી–લેનાર એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળ તરફથી મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી વેચાણ વ્યવહારો નકકી કરી, અમો બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકતના વેચાણ અવેજની બાના પેટેની રકમ સ્વીકારેલ હોય આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૯) એલોટી સદર યોજના અન્ય એલોટી સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી અથવા એસોસિયેશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબ રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહી કરી આપશે અને દિન–૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ સુધારા–વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૯/૧) પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજના વાપર ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન–૧૫ ની અંદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને યોજના સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, અથવા અન્ય બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ, પાણી, વિમો, કોમન લાઈટ, કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તે ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યા સુધી તે પ્રમોટરને વૈલ્પિક / કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે નકકી કરેલ રકમ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવાશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલ રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયા સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

(૧૦) સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ કોઈપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદ બાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધાર–વધારા કરવામાં આવશે, તે સિવાય કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૧) જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષકારો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમાપ અને અંકુશોનું વફાદારી પણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે અમો બંને પક્ષકારો તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૨) સદરહું જમીનમાં જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનાને **"ZILLION SPARSH"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહું યોજનના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા–કરાવવા અંગે તમો લખી લેનાર ને કે યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને કોઈ હકક અને અધિકાર નથી કે રહેશે નહી. તથા સદર કરાર લખી આપનાર તરફથી અધિનિયમ –૨૦૧૬ હેઠળ નિભાવ માટે એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તો તે એસોસીએશનમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તે એસોસીએશનમાં નકકી થયા મુજબ વરાળે આવતા નિભાવ ખર્ચની રકમ તમો સદર કરાર લખી લેનાર આપવા સંમત થયા છો તેવા સારા આશયથી સદર કરાર કરી આપેલ છે. તેમજ નિયત દરો વખતો વખતના નિયમો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવશે તો તે રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની/ ભરવાની રહેશે.

(૧૩) સદર કરારનો અમલ તમામ પક્ષકારોની સહમતીથી અમો આ કરાર લખી આપનારાઓની સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે ને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની નોંધણી નોટરી કે સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

(૧૪) વિવાદોનું નિરાકરણઃ– બંને પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સદર યોજાનના લવાદ મારફતે તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૫) સદર બાનાખતના કરાર વાળી મીલકતનો બાનાખતનો ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પનો ખર્ચ, નોંધણી ફી, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, નોટરી ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો સદર કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૬) તેમજ ભવિષ્યમાં જે જે સરકારી, અર્ધ સરકારી ભરણા, સર્વિસ ટેક્ષ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરા, તેમજ વહીવટી ખર્ચ, જી.ઈ.બી. મીટર ખર્ચ, જમીન મહેસુલ ખર્ચ, તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની / ભરવાની રહેશે, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ જમીન મહેસુલ વેરા બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે અને તે પછીના તમામ જમીન મહેસુલ વેરા ભરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની છે.

(૧૭) પ્રયોજક ફરજીયાતપણે કોઈ ગીરો અથવા અન્ય કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીઃ–

આ કરાર કરે તે પછી પ્રયોજક આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર અન્ય કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવે કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે તો, તત્પુરતા સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, આવા ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ સાનગીરો અથવા બોજાથી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ખરીદનાર અથવા ખરીદ કરવા સંમત થનાર ફાળવણી મેળવનારના હકક અને હિતને અસર કર્તા બનશે નહી.

(૧૮) અમો બીજી તરફવાળાએ સદર મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કાંઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર થાય છે, તેનો લાભ અગાઉથી સદર મીલકતના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરી આપેલ છે અને તે મુજબ સદર મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ સરકારી – અર્ધ સરકારી ભરણા જેવા કે સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, (વેટ), જી.એસ.ટી. તથા કેન્દ્ર અથવા રાજય

સરકારશ્રી તરફથી નકકી કરવામાં આવતા નવા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબ જે કાંઈ રકમ, ભરણા ભરવાના / ભોગવવાના આવે તો તે તમામ ભરણા તમો એક તરફવાળાએ ભરવાના / ભોગવવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૧૯) સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના કાયદા– કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

(૨૦) સદરહુ જમીન પર બાંધકામ અર્થે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલીકામાં મંજુર કરાવેલ નકશા મુજબ **" ZILLION SPARSH "** નામની યોજનમાં જવા–આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહયારી ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, સ્ટ્રીટલાઈટની લાઈનો લાવવા–લઈ જવા તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ ન થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે રીપેરીંગ જે તે યુનીટ માલીકોએ કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતના વાંધા સિવાય આપવાનો રહેશે. સદર **" ZILLION SPARSH "** નામની યોજનાના આયોજકો દ્વારા રોડ–રસ્તા માટે થતાં ફેરફારો તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને સદર યોજનામાં જરૂરીયાત મુજબ સુધારા–વધારા કરી–કરાવી શકશે તેમા કોઈપણ સભાસદે કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી. અને સદર યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે નંબરો વાળી જમીનમાં જવા–આવવાના, રોડ–રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ, ગેસ લાઈન વિગેરેના કનેકશનો–સવલતોનો વાપર ઉપયોગ કરવા–કરાવવાના તમામ હકકો અને અધિકારો અમો લખી આપનારાઓ પાસે જ આબાદિત / કાયમ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૨૧) સદર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત બાંધકામ એટલે કે સેનીટેશન, પ્લમ્બીંગ, લાઈટ ફીટીંગ, અંદર–બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી દરવાજા, ફલોરીંગ, કિચન તથા સંડાસ–બાથરૂમ, ટાઈલ્સ કામ, કલર કામ વિગેરે જે કાંઈ કામ કરવાનું થાય તે તમામ કામો એક તરફવાળાએ ફરજીયાત બીજી તરફવાળા **" નિર્માણ ઈન્ફ્રા "** નામની ભાગીદારી પેઢી મારફતે પુરૂ કરવાનું રહેશે, અને તે શરતને આધીન રહીને ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, બીન કેફી હાલતમાં લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વખતો વખતના ભાગીદારો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવા રૂપે નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

તારીખ : / /૨૦૨૨
સ્થળ : વડોદરા

અત્રે.............................................. મતુ તત્રે ..............................................શાખ

**લખી આપનાર:– બીજી તરફવાળા**

" નિર્માણ ઈન્ફ્રા " નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

×____________________

(શ્રી કિશોરભાઈ ઘનશ્યામભાઈ કાનાણી)

__________________

(સાક્ષીની સહી)

__________________

(સાક્ષીની સહી)