વેચાણ બાનાખત

<u>સદરહુ કરાર કરી આપનાર/એક પક્ષવાળા/ જમીન માલિક :-</u>

(૧) **પટેલ હીરલકુમાર ગોપાળભાઈ**, ઉ.વ.આ.૪૬,
(આધાર નં.૬૨૪૫ ૫૫૮૩ ૮૨૫૩) (પાન નં.ARMPP4747M)
રહે.૧૯-બી, ઈસ્કોન કન્ટ્રી, તક્ષશીલા સ્કુલ પાસે, લાંભવેલ, બોરીયાવી, આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(૨) **પટેલ જૈમીનકુમાર ભીખાલાલ**, ઉ.વ.આ.૩૪,
(આધાર નં.૭૭૭૪ ૮૪૦૯ ૯૨૧૫) (પાન નં.BJXPP1980K)
રહે.૨૪, અંજનિય નિલય, શાંતિકુંજ સોસાયટી પાસે, પાલિકા નગર પાછળ, આણંદ-૩૮૮૦૦૧

(3) **પટેલ નિમેષ જયંતિલાલ**, ઉ.વ.આ.૩૪,
(આધાર નં.૩૫૪૪ ૯૮૦૯ ૯૧૫૨) (પાન નં.BFCPP6748A)
રહે.૧૧, ઓમકાર, અંજનિય નિકેતન, આણંદ-૩૮૮૦૦૧

<u>સંમતી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી :-</u>

KESHVAM REALTY ના ભાગીદારો પૈકી વતી અને થકી
પટેલ હીરલકુમાર ગોપાળભાઈ, ઉ.વ.આ.૪૬,
ઠે.દુકાન નં.૭, કેશવમ હાઈટસ, રાજશિવાલય સીનેમા પાછળ, આણંદ
(પાન નં.AAWFK7139E)

જેઓને હવે પછીથી એક તરફવાળા અને બીજા પક્ષવાળાને પ્રાયોજક તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે અને કરાર લખાવી લેનાર તરીકે **((૧) નામ :- ...., ઉ.વ.આ....., ઠે..)** જેઓને હવે પછીથી ત્રીજા પક્ષવાળા/લખાવી લેનાર એલોટી તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.

એક તરફવાળા ...., અને (જેઓને હવે પછીથી વેચાણ આપનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે) અમો વેચાણ આપનારની સંપૂર્ણ માલિકીની મિલ્કત મોજે ગામ બાકરોલ તા.જી.આણંદનાં બ્લોક/સર્વે **નં.૨૨૩૭/પૈકી જેનુ કુલ ક્ષે.હે.૦-૯૨-૦૭ આરે વાળી ખેતી લાયક જમીન**

આવેલ છે જે જમીનમાંથી ખાતા નં.૩૦૧૬ જેનું ક્ષે.હે.૦-૪૬-૦૭ વાળી ખેતી લાયક જમીન પૈકી પૂર્વ બાજુની હે.૦-૪૪-૦૭ આરે તેમજ ખાતા નં.૧૪૭૪ જેનું ક્ષે.હે.૦-૪૬-૦૦ વાળી ખેતી લાયક જમીન પૈકી પૂર્વ બાજુની હે.૦-૪૪-૦૦ આરે આમ કુલ્લે ક્ષે.હે.૦-૮૮-૦૭ આરે છે. જેમાંથી ૮૦૪.૨૬ ચો.મી. રોડમા સંપાદન થયેલ છે. ત્યાદ બાદ બાકી રહેતી જમીન ૮૦૦૨.૭૪ ચો.મી. છે.

સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ સોસાયટી **"KESHVAM BUNGALOWS"** ના નામથી આવેલ છે જે **"KESHVAM BUNGALOWS"** મા આવવા-જવાનો રસ્તો દક્ષિણ દિશા બાજુ આવેલ ડી.પી. રોડમા થઈને આવેલ છે.

"KESHVAM BUNGALOWS" સોસાયટીમા આવેલ સબ પ્લોટ નં...... જે પ્લોટનુ માપ .... ચો.મી. વાળી જમીન તેમજ વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાના હિસ્સાની જગ્યા .... ચો.મી. વાળી જગ્યા મળી કુલ્લે .... ચો.મી. જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **રહેણાંક લાયક મકાન જેનુ બાંધકામનો કારપેટ એરીયા** .... **ચો.મી.** થાય છે. જે મિલ્કત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેક્ટ યુનીટ તરીકે કરવામા આવેલ છે.

તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજક જમીનનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિવિધ પ્લોટનું આયોજન કરી સોસાયટીનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટમાં તબક્કાવાર બાધવામાં આવનાર **"KESHVAM BUNGALOWS"** નામની સોસાયટી (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી મજકુર સોસાયટી તરીકે કરવામાં આવશે.) છે. તેનું મકાન/યુનીટ એલોટીને ઓફર કરવામાં આવે છે. (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર **મકાન/યુનીટ** તરીકે કરવામા આવશે.)

તેમજ પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટને **"KESHVAM BUNGALOWS"** નામથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ગાંધીનગર મુકામે ...., તા......................... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તેની અધિકૃત નકલ આ બાનાખત લખાવી લેનારને મળી ગયેલ છે.

મોજે ગામ બાકરોલ તા.જી.આણંદનાં બ્લોક/સર્વે **નં.૨૨૩૭/પૈકી જેનુ કુલ ક્ષે.હે.૦-૯૨-૦૭ આરે વાળી ખેતી લાયક જમીન આવેલ છે જે જમીનમાંથી ખાતા**

નં.૩૦૧૬ જેનું ક્ષે.હે.૦-૪૬-૦૭ વાળી ખેતી લાયક જમીન પૈકી પૂર્વ બાજુની હે.૦-૪૪-૦૭ આરે તેમજ ખાતા નં.૧૪૭૪ જેનું ક્ષે.હે.૦-૪૬-૦૦ વાળી ખેતી લાયક જમીન પૈકી પૂર્વ બાજુની હે.૦-૪૪-૦૦ આરે આમ કુલ્લે ક્ષે.હે.૦-૮૮-૦૭ આરે જેમાંથી ૮૦૪.૨૬ ચો.મી. રોડમા સંપાદન થયેલ છે. ત્યાર બાદ બાકી રહેતી જમીન ૮૦૦૨.૭૪ ચો.મી. વાળી જમીન **"KESHVAM BUNGALOWS"** ના નામથી આવેલ છે. જે બંને જમીનોમાં આવેલ કોમન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનો તેમજ કોમન પાણીનો બોરનો સંયુક્ત રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ જમીનમા આવેલ કોમન રસ્તામાંથી ઈલેકટ્રીકને લગતો તમામ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમા એસોસીએશન બનાવવામા આવે તો જમીનમા બાંધવામા આવેલ મકાન/યુનીટના દરેક સભ્યો વચ્ચે ફકત એક જ એસોસીએશન બનાવવાનુ રહેશે.

તેમજ પ્રયોજકને,પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર તેઓ દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સોસાયટીના **મકાન/યુનીટ**ને જે-તે એલોટીને વેચાણ કરવાનો, કરારો કરવાનો અને તે અંગેની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક-અધિકાર છે.

તેમજ એલોટીએ માંગણી કરતા પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીનના ટાઈટલ અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશિફિકેશન જે પ્રયોજકના આર્કીટેકટ ધ્વારા તૈયાર કરેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજો અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અન્વયે (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી મજકુર કાયદો એ રીતે કરવામા આવશે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ અન્ય દસ્તાવેજો તપાસવા માટે પુરા પાડેલ છે અને જો એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

તેમજ પ્રયોજકના કાયદાના નિષ્ણાંત કે એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, પ્રોજેક્ટ જમીનની પ્રોપર્ટી કાર્ડ/૭/૧૨ ની અધિકૃત નક્લ, જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કે બાંધવામાં આવનાર સોસાયટીના **મકાન/યુનીટ** વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

વધુમાં, અવકુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલ પણ એલોટીએ તપાસેલ છે.

તેમજ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ પ્રોજેક્ટમાં સૂચિત સોસાયટીનું બાધકામ અને ખુલ્લી જમીન પણ એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

3...

તેમજ, એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર **મકાન/યુનીટ**ના પ્લાનની અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો બાનાખત લખાવી લેનારને મળી ગયેલ છે.

તેમજ, આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા પ્લાનને મંજુર કરતાં સમયે અમુક શરતો, નિયમો અને મર્યાદાઓ લાદેલ છે અને પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને સોસાયટીનું ડેવલોપમેન્ટ કરતી વખતે તેનું પાલન-અમલ કરવાનું રહેશે અને તેનું યોગ્ય પાલન-અમલ કર્યા બાદ જ આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજકુર સોસાયટી અંગેનું કમ્પલીશન કે ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત પ્લાન મુજબ મજકુર સોસાયટીનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે.

વધુમાં, મજકુર **મકાન/યુનીટ**નો કારપેટ એરિયા ચોરસ મીટરમાં છે

જેથી પક્ષકારો એકબીજાની પુષ્ટિ, રજૂઆત અને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખી અને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ તમામ શરતો અને નિયમો અને લાગુ પડતાં કાયદાનું વિશ્વાસુપણે પાલન કરવા માટે નીચે મુજબની શરતો મુજબ હાલનો કરાર કરવા ઈચ્છુક છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

તેમજ મજકુર કાયદાની કલમ-૧૩ મુજબ પ્રયોજકે મજકુર **મકાન/યુનીટ**નું લેખિત વેચાણ બાનાખત એલોટીને કરી આપવું પડે અને તેને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધાવી આપવું પડે.

તે મુજબ આ કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો દ્વારા અને તેઓ વચ્ચે અંદરો-અંદર નક્કી થયા મુજબ, પ્રયોજક **(મકાન/યુનીટ)** અને વેચાણ આપવા માટે અને એલોટી તેને ખરીદિ કરવા માટે સંમત થયા છે.

હવે આ કરાર સાક્ષી છે અને પક્ષકારો દ્વારા અને તેઓ વચ્ચે નીચે મુજબ સંમતી થાય છે:

(૧) પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર જે તે સ્થાનિક ઓથોરીટીએ મંજુર કરેલ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અને વખતો વખતની મંજૂરીઓ મુજબ પ્રયોજક એક સોસાયટીનું બાંધકામ કરશે.

જોકે એલોટીના **મકાન/યુનીટ**ને વિપરીત અસર થાય તેવા કોઈ પણ ફેરફાર કે બદલાણ અંગે પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી લેખિત પૂર્વ સંમતિ મેળવવાની રહેશે, સિવાય કે એવો ફેરફાર કે બદલાણ સરકારી અધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ સુધારાને લીધે કરવો જરૂરી હોય.

આથી એલોટી, પ્રયોજક પાસેથી સોસાયટી (જેને હવે પછી મજકુર યુનીટ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) ના **મકાન/યુનીટ** નં...... જે પ્લોટનુ માપ .... ચો.મી. વાળી જમીન તેમજ વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાના હિસ્સાની જગ્યા .... ચો.મી. વાળી જગ્યા મળી કુલ્લે ૧૬૯.૯૫ ચો.મી. જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **રહેણાંક લાયક મકાન જેનુ બાંધકામનો કારપેટ એરીયા** .... **ચો.મી.** વાળી મિલ્કત કુલ વેચાણ કિંમત રૂ................./- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક તે મિલ્કત એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે,

પ્રિમાઈસીસના કોમન એરિયા, પ્રકાર અને સુવિધાઓ જેનું વિગતવાર વર્ણન એલોટીએ વાંચી સમજી લીધુ છે.

(૨) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી **મકાન/યુનીટ વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.**

(3) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા મુળ જમીન માલિક તથા અમો પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટની જણાવેલ કુલ કિંમત .... અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમની આગોતરી ચુકવણી પેટે ....અંકે રૂપીયા પુરા ચેક/ આર.ટી.જી.એસ. થી તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા તમામના કહેવાથી અમો પ્રમોટર, પેઢીના નામે ચુકવી આપેલ છે. જ્યારે સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકી રહેતી રકમ તમો એલોટીને નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી......................(.......................) માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરે ચુકવવા સંમત થયેલા છો, મજકુર શરત એ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. આ બાનાખતના બાનામાં તો બીજા તરફવાળાએ અમો એક પક્ષવાળાને રૂ............/- અંકે રૂપીયા પૂરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

આ સમજુતીનો અમલ થશે અથવા તે પહેલા એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ ટકા જેટલી) રૂ............./- અંકે રૂપીયા.............................. પુરાની રકમ અગ્રીમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂ................./- અંકે રૂપીયા..................... પુરા નીચે જણાવેલ રીતે પ્રમોટરે ચુકવવા આથી કબુલ છે.

સમજુતીનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ ટકા જેટલી) રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી, સદરહુ મિલ્કત જર્યા આવેલ હોય તે મિલ્કત અથવા વીંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ ટકા જેટલી) રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલ્કત જયાં આવેલ હોય તે મિલ્કત અથવા વીંગની ઓટલા તથા થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ ટકા જેટલી) રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલ્કતના દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી(ફ્લોરીંગ), બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ ટકા જેટલી રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલ્કતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, કરસનધી ફલોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવૈજના વધુમાં વધુ ૮૦ ટકા જેટલી) રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ મિલ્કત જયા આવેલ હોય તે મિલ્કત અથવા બહારની પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપૂક અગાસીની કામગીરી પુરી થયેલી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા જેટલી) રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

લીફ્ટ, પાણીના પંપ ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી લોબીઓ, પ્લીન્સ, પ્રોટેકશન સંબંધીત વિસ્તારમાં કરસબંધી કામગીરી અને સદરહુ કોમ્પલેક્ષ ક્યાં આવેલું હોય તે મિલ્કત અથવા વીંગની વેચાણની સમજતીથી ઠરાવવામાં આવે તેવી શ્રી તમામ આવશ્યક્તાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ ટકા જેટલી) રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી એલોટીને મિલ્કત સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરા......

<u>વેચાણ કિંમતની ચૂકવણીની વિગત :</u>

રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરા આર.ટી.જી.એસ./ચેકથી તા..................... ના રોજ આપેલ છે.

....

કુલ રૂ................../- એક રૂપીયા....................... પુરા

6...

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂ................../- (એક રૂપીયા........................ પુરા) તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે. જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે. અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણી જવાબદાર માંથી મુક્ત કરીએ છીએ. ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૪) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મજકુર **મકાન/યુનીટ**નો કબજો સોંપ્યો ત્યાં સુધીના ટેક્સ જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચૂકવેલ કે ચૂકવવામાં આવનાર ટેક્સ જેવા કે, જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા તો મજકુર પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામને સંલગ્ન લાગુ પડતો અન્ય ટેકસ જે આકારવામાં આવે અને જે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ સંબંધે ચૂકવવો પડે તેનો સમાવેશ થાય છે જે એલોટીએ અલગથી પ્રયોજક જણાવે તે મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે. તથા દસ્તાવેજનો ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ,ડીપોઝીટ, વીજ પરમીશન મેળવવાનો ખર્ચ, વીજ પરમીશન ડીપોઝીટ, જી.એસ.ટી. વિગેરે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૫) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારાથી મુક્ત છે અને આવા વધારાથી મુક્તિ, રક્ષણ આપે છે અને કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટી જેવી કે સ્થાનિક સત્તામાંડળ/ સરકાર દ્વારા વખતો-વખતો આકારવામાં કે લાદવામાં આવનાર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ જે સંબંધિત ઓથોરીટીને ચૂકવવાનો થાય તેનાથી જે ક્રમશઃ વધારો થાયે તેનાથી રક્ષણ આપે છે. પ્રયોજક આથી બાંહેધરી અને સંમતી આપે છે કે, જ્યારે કોઈ પણ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, ખર્ચ કે કર વધારો લાદવામાં આવે ત્યારે એલોટી પાસે તેની માંગણી કરતી વખતે પ્રયોજક તેની અસરો સહિત પ્રસિધ્ધ થયેલ/ઈસ્યુ થયેલ જે તે નોટીફીકેશન/હુકમ/નિયમ/વિનિયમ નકલ માંગણી સાથેના પત્રથી એલોટીને સામેલ કરીને આપશે, જે આગામી ચૂકવણીમાં લાગુ પડશે.

(૬) કોઈપણ કાયદેસરના બાકી લેણાંના મથાળા હેઠળ, જો કોઈ હોય તો, એલોટી દ્વારા તેના/ તેણીના નામે પ્રયોજકને ચૂકવવામાં આવેલ બધી જ રકમને સરભર કરવા કે મજરે ગણવા માટે પ્રયોજકને અધિકાર આપે છે, અને એલોટી આથી એ બાહેંધરી આપે છે કે, તેની કોઈપણ ચૂકવણીને સરભર કરવા માટે તે પ્રયોજકનો વાંધો ઉઠાવશે નહિ/ માંગણી કરશે નહિ/ દોરવણી કરશે નહિ.

(૬.૧) પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર પ્લાન મંજુર કરતાં સમયે કે તે બાદ સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, મર્યાદા, જો કોઈ હોય તો, તેનું પાલન અને અમલ કરશે.

(૬.૨) પ્રયોજક અને એલોટી માટે સમય અભિન્ન અંગ પાસું છે, પ્રયોજક પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો અને એલોટીને **મકાન/યુનીટ**નો કબજો સોંપવા માટેની સમય મર્યાદાનું પાલન કરશે.

(૭) જો પ્રયોજક નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુરુ ન કરે અને **મકાન/યુનીટ**નો કબજો એલોટીને ન સોંપે તો, તે સમયે, જો એલોટી મજકુર પ્રોજેક્ટમાંથી છુંટા થવા માંગતા ન હોય તો, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ અંગે, થયેલ દરેક માસના વિલંબ અંગે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક એલોટીને વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી રહેશે. એલોટી આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર કરારની શરતો મુજબ જે તારીખથી રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાંથી શરુ કરીને રકમની જેટલી મોડી ચૂકવણી કરવામાં આવે, તે માટે એલોટી પ્રયોજકને આવી મોડી ચૂકવણી માટે વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી કરશે.

(૮) પ્રયોજકના કોઈપણ જાતના પૂર્વગ્રહ વગર ઉપર સબ ક્લોઝ ૭ મુજબ વ્યાજની વસૂલાત કરવા માટે, મજકુર કરાર (તેમાં સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા આકારવામાં આવેલ તેના/ તીણીના પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબનો ટેક્સ અને અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે) હેઠળ જો એલોટી જે તારીખે રકમ બાકી પડતી હોય તે તારીખે પ્રયોજકને રકમની ચૂકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, અને જો એલોટી હપ્તાની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણ વખત નિષ્ફળ નીવડે તો, પ્રયોજક પાસે આ કરારનો અંત લાવવાનો વિકલ્પ રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી એલોટીએ પૂરા પાડેલ સરનામે એલોટીને ૧૫-દિવસની લેખિત નોટીસ મોકલાવશે અને પૂરા પાડેલ ઈમેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલ કરશે અને કરારની જે કોઈ ખાસ શરતો અને નિયમોનો એક કે વધુ ભાંગ કરવા બિલ મજકુર કરારનો અંત લાવવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરશે. જો એલોટી નોટીસ સમયગાળા દરમ્યાન જે તે એક કે વધુ શરત ભાંગને સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, નોટીસનો સમયગાળો પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવાનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરશે.

વધુમાં, જોકે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ કરારનો અંત લાવવામાં આવે ત્યારે, એલોટીએ **મકાન/યુનીટ** અંગે તે સમય સુધી પ્રયોજકને ચૂકવેલ હપ્તાની રકમ કરાર (તે કોઈપણ રકમ સરભર કે સંમત થયેલ નિર્ધારીત નુકશાનીની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવવાની થતી હોય તો તેને આધિન રહેશે) નો અંત લાવ્યાને દિન-૩૦ માં એલોટીને રીફંડ કરશે.

(૯) ફ્લોરીંગ અંગેના ફીક્સચર્સ અને ફીટીંગ્સ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને એમેનેટીઝ અથવા કિંમત તફાવત પ્રયોજકે તેના/ તેણીના વિકલ્પે મજકુર સોસાયટીમાં પૂરા પાડવાના રહેશે.

(૧૦) પ્રયોજક **મકાન/યુનીટ** નો કબજો એલોટીને તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૫ કે તે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે **મકાન/યુનીટ** નો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષફળ જાય કે નિષકાળજી સેવે તો, મજકુર **મકાન/યુનીટ** અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ

રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો, જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર મકાન/યુનીટ અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધીના વ્યાજ સહિત એલોટીને ઉપર ક્લોઝ માં જણાવેલ સમાન વ્યાજ દરે રીફંડ કરવાની રહેશે. જોકે, **મકાન** પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થયું હોય તો, પ્રયોજક **મકાન/યુનીટ** કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વ્યાજબી વધારો મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૧) યુધ્ધ, આંતરીક ઉથલપાથલ કે દૈવી કામ, (૨) કોઈપણ સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ ઓથોરીટી/ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હુકમ નિયમ કે જાહેરનામું.

(૧૧.૧) કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા : સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને કરાર મુજબ એલોટી પાસેથી રકમ મેળવ્યા બાદ પ્રયોજક લેખિતમાં મકાન/યુનીટ નો કબજો ઓફર કરશે અને એલોટીએ તે કબજો આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ આવી નોટીસ આપ્યાના **3 (ત્રણ)** માસમાં મેળવવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે મકાન/યુનીટ નો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક તરફથી કોઈ જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજોનું પાલન ન થયું હોય તો, એલોટીને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે. એલોટી આથી પ્રયોજકે કે એલોટીના એસોસીએશન, જે કોઈએ પણ હોય, નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની સંમતિ આપે છે. પ્રોજેક્ટ અંગેનું ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યાના દિન-૭ માં પ્રયોજક પોતાના તરફથી એલોટીને લેખિતમાં કબજો ઓફર કરશે.

(૧૧.૨) પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરવામાં આવે કે, મજકુર મકાન/યુનીટ વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન-૧૫ માં એલોટીએ મકાન/યુનીટનો કબજો મેળવવાનો રહેશે.

(૧૧.3) એલોટી પક્ષે મકાન/યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા **ફ્લોઝ ૧૧.૧ મુજબ** પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મેળવ્યા બાદ એલોટીએ જરૂરી ઈન્ડેમ્પનીટી, અંડર ટેકીંગ અને આ કરારમાં દર્શાવેલ અન્ય દસ્તાવેજો પૂરા પાડીને મકાન/યુનીટનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે મકાન/યુનીટનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. પરંતું જો **ક્લોઝ ૧૧.૧** માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી મકાન/યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, તેવા એલોટીએ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરવાનું ચાલું કરવું પડશે.

(૧૧.૪) એલોટીને મકાન/યુનીટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર, જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર મકાન/યુનીટમાં સ્ટ્રક્ચરલ ખામી છે અથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે

હોય તો, તે સમયે જો શક્ય હશે તો પ્રયોજક પોતાના ખર્ચે આવી તમામ ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તો, એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઓ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જોકે કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબૂ બહાર હોય તો, પ્રયોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહિ.

(૧૨) એલોટીએ સોસાયટીના મકાન/યુનીટના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળીને એસોસીએશન માટે પ્રયોજક જે નામ સૂચવે તે નામે તેની રચના અને નોંધણી કરાવવા માટે જોડાવવું પડશે અને તે હેતુસર વખતો-વખત નોંધણી અને / અથવા સભ્યપદની અરજીમાં સહીઓ કરવી પડશે અને અરજીઓ કરવી પડશે અને આવી એસોસીએશનની રચના કરવા અને નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી કાગળો કરી આપવા પડશે અને તેનો સભ્ય બનવા માટે, જેમાં સૂચિત સોસાયટીની બાયલોઝ પાળવા પડશે અને આવા કાગળો ભરીને, સહી કરીને પ્રયોજકે જે દિવસે એલોટીને મોકલેલ હોય તેના દિન-૭ માં પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવાના રહેશે કે જેથી પ્રયોજક એલોટીનું કોમન સંગઠન બનાવી શકે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડ્રાફ્ટ બાયલોઝ કે મેમોરેન્ડમ અને /અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અંગે એલોટીને જો કોઈ વાંધો હોય, તો પણ તે અંગે એલોટી કોઈ પણ વાંધો ઉઠાવી શકશે નહિ.

(૧૩) પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપવામાં આવે કે, મકાન/યુનીટ વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન-૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાના (એટલે કે મકાન/યુનીટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર) પ્રોજેક્ટ જમીનનાં ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્થાનિક ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને/અથવા સરકાર દ્વારા આકારવામાં આવે તેવા પાણીનો ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, મરામત અને ક્લાર્ક બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સાફસુફી, કરનારનો પગાર અને પ્રોજેક્ટ જમીન અને સોસાયટીના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ અંગેના અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ભોગવશે અને ચૂકવશે. જ્યાં સુધી કોઈ એસોસીએશનું ગઠન ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમાણસર ખર્ચની રકમ પ્રયોજક નક્કી કરે તે મુજબ તેમને ચૂકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે, એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય ત્યાં સુધી, આવા ખર્ચાઓ પેટે એલોટી કામચલાઉ તેના હિસ્સે આવતી રકમ દર માસે પ્રયોજકને ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ચૂકવવામાં આવેલ આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહિ અને જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશનમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે.

(૧૪) આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા ચૂકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત એલોટીએ મજકુર પ્રિમાઈસીસનો કબજો પ્રાપ્ત કરે ત્યારે કે તે પહેલાં પ્રયોજકને આવા

પ્રમાણસર ખર્ચના હિસ્સાની રકમ પ્રયોજકે નક્કી કર્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે અને તેનો આ કરારની અન્ય કોઈ પણ જોગવાઈમાં સમાવેશ થયો નથી.

(૧૫) તમામ પ્રકારના કાનૂની ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ અને કિંમત જે મજકુર એસોસીએશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિતી-નિયમો અને બાયલોઝ ઘડવા માટે અને કન્વેયન્સ કે એસાઈન્ટમેન્ટ ઓફ લીઝના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટેના કાયદાના તજજ્ઞ/ પ્રયોજકના એડવોકેટના પ્રોફેશનલ ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે તે માટેની રકમ પેટે એલોટી વરાડે પડતી રકમ પ્રયોજકને ચૂકવશે.

(૧૬) પ્રયોજકની રજૂઆત અને વોરંટી :

પ્રયોજક આથી એલોટીને રજૂઆત કરે છે અને વોરંટી આપે છે કે,

૧. ટાઈલટ રીપોર્ટ જે આ સાથે સામેલ છે તેમાં જણાયા મુજબ પ્રોજેક્ટ જમીન અંગે પ્રયોજક પાસે ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, અને પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર જરૂર ડેવલોપમેન્ટ કરવાનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે અને પ્રોજેક્ટના અમલવારી માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

૨. પ્રોજેક્ટ ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે પ્રયોજક પાસે કાયદેસરનો હક્ક-અધિકાર છે અને સક્ષમ ઓથોરીટીઓની જરૂરી પરવાનગીઓ છે અને પ્રોજેક્ટનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગે વખતો વખત જરૂરી પરવાનગી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ બોજો નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન કે પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ કાયદાની અદાલતમાં કોઈ કાયાવાહી પેન્ડીંગ નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને સોસાયટી અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ વેલીડ અને જીવંત છે અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને સોસાયટી અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન, સોસયટી અને કોમન ક્ષેત્રફળ અંગે સર્વ સમયે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રયોજકે પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૬. પ્રયોજક મજકુર કરાર કરવા માટેનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે અને એવું કોઈપણ કાર્ય કરેલ નથી અથવા કરવાનું બાકી રાખેલ નથી જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિતને વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. પ્રયોજકે કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન કે જેમાં પ્રોજેક્ટ અને મજકુર મકાન/યુનીટનો સમાવેશ થાય છે, તે સંબંધી કોઈપણ વેચાણ બાનાખત અને/અથવા ડેવલોપમેન્ટ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર / વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેનાથી આ કરારના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે, આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગત મુજબ એલોટીને આ વેચાણ કરવા માટે પ્રયોજક ઉપર કોઈ મનાઈ નથી.

૯. એલોટીઓના એસોસીએશન બંધારણ અંગે કન્વેયન્સ ડીડ કરતી વખતે, પ્રયોજક એલોટીના એસોસીએશન બંધારણના કોમન એરિયાને કાયદેસરનો, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો સોંપશે.

૧૦. મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગેના સક્ષમ ઓથોરીટીના તમામ બિન વિવાદીત સરકારી માંગણા, કર, ચાર્જીસ, ટેક્ષ અને પૈસા, કરવેરો, જકાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ અને ખર્ચાઓ વિગેરે પ્રયોજકે ભરેલા છે અને ભરવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાય મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને / અથવા પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ સરકારી કે અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સતામંડળ કે ધારાસભાએ ઘડેલ કાયદો, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં મજકુર જમીન અંગેના કોઈપણ સંપાદન કે અધિગ્રહણ નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૨. એલોટી અથવા પોતે / તેઓ જે સર્વ વ્યક્તિઓના હાથમાં મકાન/યુનીટ આવવાનું છે તેઓ તમામ આથી પ્રયોજક સાથે કરાર કરી બંધાય છે કે:

    ૧. જે દિવસથી મકાન/યુનીટનો કબજો મેળવવામાં આવેલ તે દિવસથી એલોટી પોતાના ખર્ચે મકાન/યુનીટને સારી અને વાપરી શકાય તેવી સ્થિતીમાં યોગ્ય મરામત કરીને જાળવશે અને જે જગ્યાએ મકાન/યુનીટ આવેલ તેની અંદર કે સોસાયટીની બહાર નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે / કરાવશે નહિ અને કોઈપણ નિયમ, કાયદો કે બાયલોઝ વિરૂધ્ધની મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર કોઈ ફેરફાર / બદલાણ કરશે નહિ અને સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સંમિતિ સિવાય, જો જરૂરી હોય તો, મકાન/યુનીટ કે તેના કોઈ ભાગમાં ફેરફાર બદલાણ કરશે નહિ.

    ૨. મકાન/યુનીટ માં એવી કોઈ પણ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહિ જે હાનિકારક, જ્વલનશીલ, ભયજનક હોય અથવા ખૂબ વજનદાર વસ્તુ કે જેનાથી મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેના બાંધકામને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચે અથવા સંબંધિત સ્થાનિક કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવી ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહિ અને સોસાયટી જેમાં આવેલ અન્ય કોઈ ભાગ, જેમાં મકાન/યુનીટ આવેલ છે તેને નુકશાન થાય કે નુકશાન થઈ શકે તેવી ભારે વજનદાર ચીજવસ્તુઓ લઈ જતી વખતે કાળજી રાખશે અને મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેને એલોટીની બેદરકારી કે કસુરને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો, એલોટી શરત ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. એલોટી પોતાના ખર્ચે મજકુર મકાન/યુનીટની આંતરિક મરામત કરશે અને મકાન/યુનીટને જે સ્થિતીમાં પ્રયોજક સોંપ્યુ હોય તે સ્થિતી, હાલતમાં વ્યવસ્થિત જાળવશે અને મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી કે જાહેર ઓથોરીટીના નિયમ વિરૂધ્ધ મકાન/યુનીટને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે કરાવશે નહિ. જો સંજોગોવસાત, એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો, એલોટી સંબંધીત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને /અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટીના જે તે પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

૪. મકાન/યુનીટ કે તેના કોઈ ભાગને એલોટી તોડી પાડશે / પડાવશે નહિ અને કોઈપણ સમયે મકાન/યુનીટની અંદર કે મકાન/યુનીટ કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરશે/ કરાવશે નહિ અને મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેના એલીવેશન અને બહારના રંગરોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ અને મકાન/યુનીટ અને તેને સંલગ્ન ભાગ, ગટર, ખાળકુવો અને પાઈપને સારી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેના સપોર્ટને સાચવશે.

૫. કોઈ પણ ગંદી વસ્તુ, નકામી વસ્તુ, કચરો, એંઠવાડ નાખવો નહિ કે મકાન/યુનીટ માંથી કંમ્પાઉન્ડમાં કે પ્રોજેક્ટ જમીનના કોઈ ભાગમાં અને મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેમાં તે નાંખવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહિ.

૬. પ્રયોજક દ્વારા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અથવા સરકાર દ્વારા તેમના હિસ્સાની સીક્યુરીટી ડીપોઝીટની માંગણી કરવામાં આવે અથવા મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ તેને સંલગ્ન પૂરા પાડવામાં આવતી સેવાઓ જેવી પાણી, ઈલેકટ્રીસીટી અને અન્ય સેવા અંગે દિન-૧૫ માં પ્રયોજકને તેની ચૂકવણી કરશે.

૭. સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને /અથવા સરકારી અને /અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટી દ્વારા એલોટીને જે હેતુસર મકાન/યુનીટ આપવામાં આવેલ હોય તેનાથી અલગ હેતુસરના ઉપયોગ અને વપરાશ સંબંધી લાદવામાં આવેલ સ્થાનિક ટેક્ષ, પાણી ચાર્જીસ, વીમા કે અન્ય કરમાં જો વધારો કરવામાં આવે તો, એલોટી તેનો સ્વિકાર કરશે અને ચૂકવણી કરશે.

૮. મજકુર કરાર હેઠળ એલોટી મકાન/યુનીટ ની તમામ બાકી રકમની પૂરેપૂરી ચૂકવણી કરે નહિ ત્યાં સુધી એલોટી મકાન/યુનીટ ને ભાડે, પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશે નહિ અથવા આ કરાર હેઠળ અથવા મકાન/યુનીટ ના કબજા અંગેના હિતધારક કે લાભાર્થી બની શકશે નહિ.

13…

૯. સોસાયટી અંગે કોઈ નિતી-નિયમો ઘડવામાં આવે અને સોસાયટી અને તેમાં આવેલ મકાન/યુનીટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં જે કોઈ સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તેનું એલોટી પાલન-અમલ કરશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને સરકાર અને સોસાયટી અંગેના નિતી-નિયમો, બાયલોઝનું પાલન-અમલ કરશે. વધુમાં એલોટી મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેનો કબજો અને વપરાશ અંગે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ એપેક્સ બોડી/ ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરશે અને આ કરાર હેઠળ તમામ ટેક્ષ, ખર્ચાઓ વિગેરેની નિયમિતપણે મોડું કર્યા વગર ચૂકવણી કરશે.

૧૦. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથે કે તેઓ વગર સર્વે વ્યાજબી સમયે મજકુર સોસાયટી કે તેના કોઈ ભાગની કન્ડીશન જોવા, તપાસવા માટે પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૭) પ્રયોજક પોતાના દ્વારા એલોટી પાસેથી કાયદેસરના ખર્ચાઓ અંગે મેળવવામાં આવેલ એડવાન્સ કે ડીપોઝીટ રકમ અંગે એક અલગ ખાતુ બનાવશે અને જાળવશે અને જે હેતુસર રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય ફક્ત તે માટે જ તે રકમનો વપરાશ કરશે.

(૧૮) આ કરારમાં જણાવેલ કાંઈ પણ બાબતનો આશય કે અર્થઘટન મજકુર મકાન/યુનીટ કે મજકુર પ્લોટ અને સોસાયટી કે તેના કોઈ ભાગ અંગે કાયદાની મંજૂરી, મોત કે એસાઈનમેન્ટ ગણવાની નથી. એલોટીને મકાન/યુનીટ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગની જગ્યા, આનંદપ્રમોદની જગ્યા વિગેરે વેચાણ કરવાની સંમતી આપવામાં આવેલ છે. તે જ્યાં સુધી અહીં વર્ણવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી પ્રયોજકની રહેશે અને ગણાશે.

(૧૯) પ્રયોજક મોર્ગેજ કરશે નહિ કે બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ:

આ કરાર કર્યા પછી પ્રયોજક મકાન/યુનીટને મોર્ગેજ કરશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ મોર્ગેજ કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવામાં આવ્યો હશે તો, જે તે સમયે લાગુ પડતા કાયદામાં જણાવવામાં આવ્યું તો પણ, આવું મોર્ગેજ કે બોજો એલોટી કે જેને મજકુર મકાન/યુનીટ લીધેલ હોય કે તે લેવા માટે સંમતી આપેલ હોય તેમના હક્કને કોઈ વિપરીત અસર પહોંચાડશે નહી.

(૨૦) બંધનકર્તા અસર :

પ્રયોજક દ્વારા ફક્ત એલોટીને મજકુર કરાર થવાથી તે પ્રયોજક અને એલોટીને બંધનકર્તા કે લાગુ પડશે નહિ, સિવાય કે, પ્રથમ એલોટી તે કરારની સહી કરીને અન્ય શિડયુલથી સહિત પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ સમયપત્રક મુજબ બાકી લેણી રકમની એલોટીને મળે તેના દિન-30 માં ચૂકવણી કર્યા બાદ, અને બીજું, પ્રયોજક દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે મજકુર કરારની નોંધણી કરાવવા માટે સંબંધિત સબ

રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થવાનું જણાવવામાં આવે પછી જ અમલી બનશે. જો એલોટી મજકુર કરાર મળ્યાના દિન-૩૦ માં તેને એક્ઝીક્યુટ કરીને પ્રયોજકને મોકલવામાં નિષ્ફળ જાય અને /અથવા પ્રયોજક દ્વારા જાણ કરવા છતાં સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી કરાવવા માટે પ્રયોજક એક નોટીસ આપશે, અને તે નોટીસ મળ્યાનાં દિન-૧૫ માં જો એલોટી તે કસુર સુધારે નહિ તો, એલોટીની અરજીને રદ્દ ગણવામાં આવશે અને તે અંગે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ જેમાં બુકીંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થાય છે તે એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત ચૂકવવામાં આવશે.

(૨૧) સમગ્ર કરાર :

વિષય સંદર્ભે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ મજકુર કરાર તેના શિડયુલ, એનેક્ષર સહિત સમગ્ર કરાર બનશે અને કોઈ એક કે બધા જ મૌખિક કે લેખિત સમજૂતીઓ, અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યહાર, વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો, જે પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર મકાન/યુનીટ / સોસાયટી અંગે કરવામાં આવેલ હોય તે બિન અસરકારક બનશે.

(૨૨) સુધારાનો હક્ક:

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ મજકુર કરારમાં સુધારો- વધારો કરી શકશે.

(૨૩) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/ અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશે:

હાલના પક્ષકારો અને તેમની વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજૂતીથી સંમત થયેલ છે કે, અહીં જણાવેલ તમામ જોગવાઈઓ અને મજકુર પ્રોજેક્ટને લગત ઉત્પન્ન થતી નીચે જણાવેલ ફરજો એલોટી જો મકાન/યુનીટ ટ્રાન્સફર થયું હોય તો, તો તેની ફરજો પણ ટ્રાન્સફર થયેલી ગણાશે અને તે જેતે અનુગામી એલોટીને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૪) તોડ – જોડ

જો મજકુર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ કે કોઈપણ કાર્યો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નિતી-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતાં કાર્યો હેઠળ રદ્દ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ્દ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાર્યો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નિતી-નિયમો કે અન્ય કાર્યોની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

(૨૫) જયાં-જયાં આ કરારમાં પ્રમાણસર હિસ્સો દર્શાવેલ છે તેની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ:

આ કરારમાં જ્યાં કહી પણ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે, એલોટીએ આ પ્રોજેક્ટની અન્ય તમામ એલોટીની જેમ કોઈ કોમન ચૂકવણું કરવાનું છે ત્યારે તેનો અર્થ આ પ્રોજેક્ટના બધા જ મકાન/યુનીટ ના પ્રમાણસર જે તે મકાન/યુનીટ મુજબ સમજવાનું રહેશે.

(૨૬) **વધુ બાંહેધરી** :

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ દરેક એકબીજાને આવા ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ કરી આપશે, સ્વીકારશે અને પૂરા પાડશે અને ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે વ્યાજબી રીતે જરૂરી હોય તે જણાવેલ અન્ય ખાસ કાર્ય કરશે અથવા અન્ય વ્યવહારને શક્ય બનાવવા કે બહાલી આપવા કે ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ કોઈપણ હક્કને સંપૂર્ણ બનાવવા કે નીચે જણાવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવા કે આવા કોઈપણ વ્યવહારને સ્વીકૃત ગણવા માટે કાર્ય કરશે.

(૨૭) **અમલવારીનું સ્થળ**:

આ કરારની અમલવારી ફક્ત ત્યારે જ પૂર્ણ થયેલી ગણાશે જ્યારે પ્રયોજક દ્વારા તેમના અધિકૃત સીગ્નેટરી દ્વારા પ્રયોજકની ઓફીસ અથવા પ્રયોજક અને એલોટી દ્વારા અંદરો-અંદર નક્કી કરવામાં આવેલ અન્ય સ્થળે કરવામાં આવે, અને આ કરાર એલોટી અને પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવ્યા બાદ અથવા આ કરાર કરવામાં આવે તેજ સમયે તેને સબ રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં નોંધણી કરાવવાનો રહેશે. તેથી મજકુર કરાર આણંદ મુકામે કરવાનો રહેશે.

(૨૮) **એલોટી અને/ અથવા પ્રયોજક મજકુર કરાર તેમજ કન્વેયન્સ/ એસાઈનમેન્ટ ઓફ લીઝને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં સંબંધિત નોંધણી ઓફીસમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રયોજક આવી કચેરીમાં હાજર રહેશે અને કરાર થયાનું કબુલ / સ્વિકાર કરશે.**

(૨૯) આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી અને પ્રયોજકને મોકલવાની થતી દરેક નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. અને જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈ.ડી./યુ.પી.સી. દ્વારા એલોટી અને પ્રયોજકને તેઓના નીચે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

(30) સદરહુ કરાર પાવર ઓફ એટર્નીના રૂએ કરે છે. પાવર ઓફ એટર્ની હાલમા ચાલુ છે. રદબાતલ થયેલ નથી. પાવર આપનાર તેમજ પાવર લેનાર હયાત છે.

એલોટીની વિગતો :

નામ :

સરનામુ :

પ્રયોજકની વિગતો :-

(૧) **પટેલ હીરલકુમાર ગોપાળભાઈ**, ઉ.વ.આ.૪૬,

16…

(આધાર નં.૬૨૪૫ ૫૫૮૩ ૮૨૫૩) (પાન નં.A૯MPP4747M)
રહે.૧૯-બી, ઈસ્કોન કન્ટ્રી, તક્ષશીલા સ્કુલ પાસે, લાંભવેલ, બોરીયાવી,
આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(૨) **પટેલ જૈમીનકુમાર ભીખાલાલ**, ઉ.વ.આ.૩૪,
(આધાર નં.૭૭૭૪ ૮૪૦૯ ૯૨૧૫) (પાન નં.BJXPP1980K)
રહે.૨૪, અંજનિય નિલય, શાંતિકુંજ સોસાયટી પાસે, પાલિકા નગર પાછળ,
આણંદ-૩૮૮૦૦૧

(૩) **પટેલ નિમેષ જયંતિલાલ**, ઉ.વ.આ.૩૪,
(આધાર નં.૩૫૪૪ ૯૮૦૯ ૯૧૫૨) (પાન નં.BFCPP6748A)
રહે.૧૧, ઓમકાર, અંજનિય નિકેતન, આણંદ-૩૮૮૦૦૧

સંમતી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી :-
KESHVAM REALTY ના ભાગીદારો પૈકી વતી અને થકી
પટેલ હીરલકુમાર ગોપાળભાઈ, ઉ.વ.આ.૪૬,
ઠે.દુકાન નં.૭, કેશવમ હાઈટસ, રાજશિવાલય સીનેમા પાછળ, આણંદ
(પાન નં.AAWFK7139E)

એલોટી અને પ્રયોજકની ફરજ છે કે આ કરાર થયા બાદ તેઓ બદલાયેલ તેમના સરનામા વિશે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે જાણ કરે, જો તેમ કરવામાં નહિ આવે તો, ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહાર, પત્રો પ્રયોજક અથવા એલોટી, ગમે તે હોય, તેઓને મળી ગયા, બજી ગયા છે તેમ ગણવામાં આવશે.

(૩૧) **જોઈન્ટ એલોટી (સહ–એલોટી)** :
જોઈન્ટ એલોટીના કિસ્સામાં પ્રયોજક દ્વારા તમામ પત્રવ્યવહાર જે એલોટીનું નામ પ્રથમ હશે તેને અને તે/ તેણી દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે તમામ ઈરાદા અને હેતુસર કરવામાં આવશે અને તે તમામ એલોટીને બજી ગયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

(૩૨) **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી** : મજકુર કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને તેની નોંધણીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૩) **તકરારનું નિરાકરણ**: પક્ષકારો વચ્ચે ઉદ્દભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સાંજોગોમાં પરસ્પર સંમતીથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ- ૨૦૧૬ અને તેના નિતી-નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરવાની રહેશે.

(૩૪) **નિયામક કાયદો :**

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધે ઉદ્દભવતા પક્ષકારોના હક્કો અને ફરજોને ભારતના જેતે સમયના લાગુ પડતા કાર્યો મુજબ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદની કોર્ટને હકૂમત રહેશે.

(૩૫) **પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૧૪૪૦૪.૯૩ 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) ને અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળા ટી.કી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧૪૪૦૪.૯૩ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૧૭૨.૪૧ ચો.મી નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના મિલ્કતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.**

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

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકિંગ કરાવાયેલા મિલ્કતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી 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 થયા ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

(૩૬) યુનીટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા છેલ્લા કારપેટ એરીયાની વિગતો બીજી તરફવાળા સમક્ષ રજૂ કરશેઅને 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 બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને **૪૫-દિવસ**માં ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

આ વેચાણ બાનાખત પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે ગામ આણંદ મધ્યે કરી આપેલ છે અને તેમાં પોત-પોતાની સહીઓ સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

ઉપર જણાવેલ મિલ્કતમા સંપૂર્ણ માલિકીવાળી જમીન અને વિગતોના વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

ઉપર જણાવેલ મિલ્કતમા કોમન ક્ષેત્રફળ અને સુવિધાઓના પ્રકાર અને પ્રમાણ વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

બાનાખત લખી લેનાર/બીજા પક્ષવાળા :-

નામ :-

રહે :-

Mo.No.

E-mail ID: -

બાનાખત લખી આપનાર/એક પક્ષવાળા :-

(૧) **પટેલ હીરલકુમાર ગોપાળભાઈ**, ઉ.વ.આ.૪૬,
(આધાર નં.૬૨૪૫ ૫૫૮૩ ૮૨૫૩) (પાન નં.A૯MPP4747M)
રહે.૧૯-બી, ઈસ્કોન કન્ટ્રી, તક્ષશીલા સ્કુલ પાસે, લાંભવેલ, બોરીયાવી, આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(૨) **પટેલ જૈમીનકુમાર ભીખાલાલ**, ઉ.વ.આ.૩૪,
(આધાર નં.૭૭૭૪ ૮૪૦૯ ૯૨૧૫) (પાન નં.BJXPP1980K)
રહે.૨૪, અંજનિય નિલય, શાંતિકુંજ સોસાયટી પાસે, પાલિકા નગર પાછળ, આણંદ-૩૮૮૦૦૧

(3) **પટેલ નિમેષ જયંતિલાલ**, ઉ.વ.આ.૩૪,
(આધાર નં.૩૫૪૪ ૯૮૦૯ ૯૧૫૨) (પાન નં.BFCPP6748A)

રહે.૧૧, ઓમકાર, અંજનિય નિકેતન, આણંદ-૩૮૮૦૦૧

<u>સંમતી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી :-</u>

KESHVAM REALTY ના ભાગીદારો પૈકી વતી અને થકી

પટેલ હીરલકુમાર ગોપાળભાઈ, ઉ.વ.આ.૪૬,

ઠે.દુકાન નં.૭, કેશવમ હાઈટસ, રાજશિવાલય સીનેમા પાછળ, આણંદ

(પાન નં.AAWFK7139E)

તે જત અમો તમોને આ વેચાણ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

:: **<u>મિલ્કતનું વર્ણન</u>** ::

મોજે ગામ બાકરોલ તા.જી.આણંદનાં બ્લોક/સર્વે **નં.૨૨૩૭/પૈકી જેનુ કુલ ક્ષે.હે.૦-૯૨-૦૭ આરે વાળી ખેતી લાયક જમીન આવેલ છે જે જમીનમાંથી ખાતા નં.૩૦૧૬ જેનું ક્ષે.હે.૦-૪૬-૦૭ વાળી ખેતી લાયક જમીન પૈકી પૂર્વ બાજુની હે.૦-૪૪-૦૭ આરે તેમજ ખાતા નં.૧૪૭૪ જેનું ક્ષે.હે.૦-૪૬-૦૦ વાળી ખેતી લાયક જમીન પૈકી પૂર્વ બાજુની હે.૦-૪૪-૦૦ આરે આમ કુલ્લે ક્ષે.હે.૦-૮૮-૦૭ આરે જેમાંથી ૮૦૪.૨૬ ચો.મી. રોડમા સંપાદન થયેલ છે. ત્યાદ બાદ બાકી રહેતી જમીન ૮૦૦૨.૭૪ ચો.મી.** વાળી જમીનમાં **"KESHVAM BUNGALOWS"** નામથી સોસાયટી બાંધવામા આવેલ છે. જેમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં....... જે પ્લોટનુ માપ .... ચો.મી. વાળી જમીન તેમજ વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાના હિસ્સાની જગ્યા .... ચો.મી. વાળી જગ્યા મળી કુલ્લે .... ચો.મી. જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **રહેણાંક લાયક મકાન જેનુ બાંધકામનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** થાય છે. થાય છે. (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સહીત) છે. જેનાં સંયુક્ત ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

જે મિલ્કત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો એક પક્ષવાળાને સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે..

ઉપરોક્ત વર્ણન કરેલ મિલ્કત અમો બાનાખત લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી, હિસ્સાની આવેલ છે. જે મિલ્કત અમો બાનાખત લખી આપનાર તમો

વેચાણ રાખનારને **રૂ........................./- અંકે રૂપીયા** .... **પુરામાં** વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેમાં **રૂ..................../- અંકે રૂપિયા** .... **પુરા ચેક નં....................., ... બેંક ...., ... શાખાથી મળેલ છે.**

સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ ધીરાણ નથી કે ગીરો મુકેલ નથી. કે સીવીલ કોર્ટનો કોઈ મનાઈ હુકમ આવેલ નથી કે સીવીલ કોર્ટમા આ મિલ્કત બાબતે કોઈ દાવા-દુબી ચાલતા નથી.

સદર બાનાખતનો અમલ બંને પક્ષકારોએ કરવાનો રહેશે. મજકુર મિલ્કત તમોને અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં, બિનકેફીયતપણે, અક્કલ હોશિંયારીથી, કોઇપણ જાતનાં દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય તમોને લખી આપેલ છે અને તે પણ વાંચી અમોએ સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારી સહી મત્તુ કરેલ છે જે અમો ને અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

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

....

....

<u>જોડાણ</u>

<u>બાનાખત લખાવી લેનારની સહી</u> <u>ફોટોગ્રાફ</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

....

<u>બાનાખત લખી આપનારની સહી</u>

....

....

<u>સંમતી આપનારની સહી :-</u>

....