

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ / / ૨૦૧૭ ના રોજ વડોદરા મુકામે આ બાનાખત લખી આપનાર:
એક પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ:- સરલ ડેવલપર્સ એ નામની
ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને થકી વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી અશોકભાઈ કાન્તીલાલ ગોળવીયા,
ઉ.વ.આ-૩૭, ધંધો-વેપાર, ઓફીસ : લાઈફ અરેના, સોમનાથ હેરીટેજ પાછળ, કેનાલ રોડ,
ગોત્રી-સેવાસી મેઈન રોડ, ગોત્રી, વડોદરા. પાન.ACTFS 1524 N.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “એકતરફવાળા” અથવા “લખી આપનાર”
તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વખતો વખતના
ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

અને

આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર બીજા પક્ષવાળા/લખાવી લેનાર:-

....., ઉ.વ.આ-..... , ધંધો-.....,
રહેવાસી-..... ના.

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સંયુક્ત રીતે “બીજા પક્ષવાળા” અથવા
“લખાવી લેનાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા
તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત આ બાનાખતનો કરાર તમો આ લેખ લખીઆપનારને લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે
મુજબ છે કે...

- ૧) જત અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની સ્વપાર્જીત મિલકત
ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ
વડોદરા ના મોજે ગામ-સેવાસી તાલુકા, જીલ્લો, વડોદરાના બ્લોક/સર્વે
નંબર-૯૫, જુનો રેવન્યુ સર્વે નં-૧૨૦ ટી.પી સ્કીમ નં-૩ (સેવાસી)
એફ.પી.નં-૯ છે જેનું ક્ષેત્રફળ-૨૭૩૨.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની
જમીન આવેલ છે તેમાં બાંધવામાં આવેલ " **લાઈફ અરેના** " નામના
ચોજનાના કુલ ૪ ટાવરમાં કુલ ૮૬ ફ્લેટ તથા ૫૦ દુકાનો બાંધવાનું
આયોજન કરેલ છે. જે ચોજનામાં આ લેખ લખીલેનારે
ટાવરના માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં..... વેચાણથી
લેવાનું નક્કી કરેલ છે.જે ફ્લેટ/દુકાનને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહું
મિલકત/સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તો વેચાણ વિષયક
મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

- ૨) સદર યોજના એટલે કે **"લાઈફ અરેના"** યોજનાની નોંધણી..... ક્રમાંકથી..... રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ કરેલ છે જે પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **પરીશીષ્ટ (બી)** થી જોડેલ છે અને જે મિલકત અન્વયે લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહું મિલકત વેચાણ કરવાનો હક્ક લખી આપનારને છે અને લખીલેનાર પાસેથી સદર મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત વસુલ કરવાનો તથા કરાર કરવાનો લખીઆપનારને હક્ક છે.
- ૩) સદરહું મિલકત અન્વયેના આ લેખ લખીલેનારે લખીઆપનારની યોજનાની જમીન અને તેના નકશા, રુપરેખા, અને માપ જે લખીઆપનારના આર્કિટેક્ટ **ડીઝાઇન સ્ટુડીઓ એસોસીએટ્સ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે અને રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી સદરહું અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખેલ છે.) અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ કરવા દેવામાં આવેલ છે અને સદરહું લેખ લખીલેનાર તે તમામ વિગતોથી સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ૪) સદરહું લેખ લખીઆપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલિક છે અને તેને સંલગ્ન ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ, મિલકત હક્ક પત્રક (પ્રોપર્ટીકાર્ડ) અથવા ગામ નમુના ક્રમાંક-૬,૭ અને ૧૨ ની અધિકૃત નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત અમો લખીઆપનારના માલિકીનો પ્રકાર દર્શાવતા મહેસુલી દફતર કે જે જમીન ઉપર સદરહું યોજના બાંધવાના હોય તેનું પણ નિરીક્ષણ લખીલેનારને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજોથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ૫) સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે જ્યાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાએ મંજૂર કરેલ અભિન્યાસ નકશાની અધિકૃત નકલોનું લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે તદ્ઉપરાંત અને જ્યાં લખી આપનાર દ્વારા નકશાની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ બંધાનાર ફ્લેટ/દુકાન અને ખુદ્દી જગ્યાઓનો પ્રસ્તાવ કર્યા મુજબ આપવાની જોગવાઈ સદરહું યોજનામાં કરેલ છે. તેનું પણ સદરહું લેખ લખીલેનારે નિરીક્ષણ કરેલ છે અને જ્યાં

લખીલેનાર આ સાથે જોડેલા જોડાણ અને નિશાની (એ) આપેલ છે તે મુજબના નકશા અને માપની અધિકૃત નકલ મુજબની સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે .

૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સ્થાનિક સત્તાઓ પાસેથી સદરહું મિલકતના નકશા, માપ, દેખાવ (એલીવેશન), ભાગો અંગે કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવેલી છે અને બાકીની મંજૂરીઓ અનેક સત્તાઓ પાસેથી સમયે સમયે, સદરહું મિલકત અન્વયે પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) અથવા સદરહું મિલકતના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ)મેળવી શકાય તે માટે મેળવવાની છે અને જ્યાં સદરહું નકશાને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકારે મંજૂરી આપતા સમયે ઠરાવેલી ચોક્કસ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો જે લખી આપનાર દ્વારા, યોજના જમીનનો વિકાસ કરતા સમયે અને મકાનો બાંધતા સમયે પાળવાના છે અને માત્ર તેના યોગ્ય અનુસરણ અને પાલનના આધારે પુર્ણતા અથવા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર સદરહું મિલકત ના સંબંધમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા આપવામાં આવશે અને જ્યાં લખીઆપનારે પ્રસ્તાવિક નકશા મુજબ સદરહું મિલકત અન્વયેનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું લેખ લખીલેનારે સદરહું યોજનાના " **લાઈફ અરેના** " બંધાનાર ટાવર ના ફ્લેટ/દુકાન નંબર ના માળે સદરહું મિલકત ફાળવવા સદરહું લેખ લખીઆપનારને અરજી કરેલ છે અને જ્યાં સદરહું મિલકત અન્વયેનો બાંધકામનો વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ચો.મી./ચો.ફુટ છે (કારપેટ વિસ્તાર એટલે સદરહું મકાનનો ચોખ્ખો ભોગવટા પાત્ર વિસ્તાર, જેમાંથી સેવાસ્થંભ નીચેનો બહારની દીવાલો દ્વારા બંધ કરાયેલ વિસ્તાર: જેમાંથી ઝરુખો અથવા વરંડા વિસ્તારને બાદ કરીને અને સ્વતંત્ર ચાલ (ટેરેસ) વિસ્તાર, પણ સદરહું મિલકતની આંતરીક વિભાજન દીવાલોથી બંધ કરાયેલ વિસ્તાર સમાવીને) જે મિલકત અન્વયે સદરહું લેખના બન્ને પક્ષકારો એકબીજાને આપેલ સંમતિઓ અને વિશ્વાસ ઉપર આધાર રાખીને આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો, નિયમો અને બંધનોનું અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાનું વફાદારી પુર્વક બંધન સ્વીકારે છે, તે હવે પછી દર્શાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ હવે આ કરાર કરવા સંમત છે.

૭) સદરહું કરાર કરતા અગાઉ સદરહું લેખ લખીલેનારને લખી આપનાર પરીશીષ્ટવિષયક મિલકત વેચાણ કરવા સંમત થયેલ જે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમત રુ. (અંકે રૂપિયાપુરા) નક્કી થયેલ છે સદરહું મિલકતના સોદાના ભાગ તરીકે પૂર્વ ચુકવણી (બાનાની રકમ) અથવા અરજી શુલ્ક રુ. (અંકે રૂપિયાપુરા) ફક્ત ચુકવેલ છે (જે રકમ કુલ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ નથી), અને સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખી આપનાર ને બાકીની અવેજની રકમ હવે પછી નીચે દર્શાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	કામની વિગત	ચુકવવા પાત્ર રકમની ટકાવારી
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦%
૨	બાનાખત થયેથી	૨૦%
૩	પ્લીન્થ લેવલ સમયે	૧૦%
૪	સેકન્ડ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૧૦%
૫	થર્ડ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૧૦%
૬	ફોર્થ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૧૦%
૭	ફાઇથ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૧૦%
૮	ચણતર, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર સમયે	૧૦%
૯	ફ્લોરીંગ, વોટરપ્રુફીંગ, બારી-દરવાજા સમયે	૫%
૧૦	પઝેશન પહેલા	૫%
કુલ		૧૦૦%

૮) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધીના કરવેરા, જી.એસ.ટી, મુલ્ય વર્ધિત વેરા(વેટ), સેવા કર (સર્વિસટેક્સ) અને ઉપકર અથવા તેના જેવા અન્ય કરો જે યોજનાના હવે બાંધકામ અથવા આગળ ધપાવવાના સંદર્ભમાં અને લખી આપનારે ભરપાઈ કરેલ અથવા ભરવા પાત્ર નો સમાવેશ થતો નથી, તે લખી લેનારે લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૯) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત વધારા મુક્ત છે, સિવાય કે આવો વધારો/ઉછાળો સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાના વિકાસ શુલ્ક (ડેવલપમેન્ટ)ને કારણે હોય અથવા અન્ય ઉછાળો સક્ષમ સત્તા, સ્થાનિક સત્તા/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવાના અથવા લાદવામાં આવેલ હોવાના કારણે હોય તો લખી આપનાર

જવાબદારી સ્વીકારે છે અને સંમત થાય છે કે જ્યારે લખીલેનાર ઉપર વિકાસ શુલ્ક, ખર્ચ અથવા લેવી સક્ષમ સત્તા વિગેરે દ્વારા વધારો કરવામાં આવે તેના વધારાની માંગણી કરે ત્યારે લખીઆપનારાઓએ તેના સંદર્ભમાં પ્રતીક્ષા થયેલ/આપવામાં આવેલ સદરહુ જાહેર નામું/હુકમ/નિયમ/નિયમની નકલ લખીલેનારને મોકલવાના માંગણા પત્ર સાથે મોકલશે અથવા રુબરુ બતાવશે, જે તે પછીની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧૦) સદરહું લેખ લખી આપનાર, પોતાની મરજી મુજબ હમ્મની ચુકવવાની રકમની ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ % પ્રતિ વર્ષના દરે સંબંધિત હમ્મો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમિયાન માટે વળતર મંજૂર કરી શકશે પરંતુ એક વખત ફાળવણીમાં લખી લેનારને લખીઆપનાર દ્વારા મંજૂર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર/ પરત ખેંચવા પાત્ર રહેશે નહીં.

૧૧) સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા આયોજીત યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ, ફાળવવામાં આવેલ આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી કરી આપશે. સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા સુનીશ્ચિત કરાયા બાદ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) માટે ચુકવવા પાત્ર કીંમતની પુનઃ આકારણી કરાશે. જો તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા)માં પરીભાષિત મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો હોય તો પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર)એ ફાળવણીમાં મેળવનારને વધારાની રકમ જ્યારે ફાળવણીમાં મેળવનારને આવી વધારાની રકમ ચુકવવી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબ ૪૫ ટીવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપેલ તળ વિસ્તાર(કારપેટ એરીયા) માં વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર વધારાની રકમ લખીલેનાર પાસેથી ચુકવણીની યોજનાના પછીના સેક્ટ પગલા મુજબ મેળવવા માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણ કરારના ઉપરોક્ત પેરામાં સંમત થયા મુજબ કરવાના રહેશે.

૧૨) સદરહું લેખ લખીલેનાર લખી આપનારને તેઓ દ્વારા કોઈપણ મથાળા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનું તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણા,કોઈ હોય તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ યોગ્ય લાગે તે રીતે સમાયોજન/સમોચીત કરવા સત્તા આપશે અને લખી લેનારે બાંહેધરી આપવી

પડશે કે તે/તેને કરેલ ચુકવણીની સમા યોજના માટે લખીઆપનાર વિરુદ્ધ કોઈ વાંધા/માંગણી/નિર્દેશ આપશે નહીં.

૧૩) સદરહું લેખ લખીઆપનાર આથી સંમત થાય છે કે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા દ્વારા સદરહું નક્કશા અથવા તે પછીનાને મંજૂરી આપતા સમયે લાદેલ તમામ શરતો, નિયમો, અનુબંધનો અને બંધનો, જો કોઈ હોય તો, અનુસરશે, પુરા કરશે અને પાલન કરશે અને લખી લેનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે થયેલ સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા પાસેથી ભોગવટો અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટીફિકેટ) સંબંધિત સદરહું મિલકતના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત કરશે.

૧૪) સદરહું લેખ લખીઆપનાર તેમજ લખીલેનાર માટે સમય મહત્વનો છે સદરહું પક્ષકાર વચ્ચે લેખમાં નક્કી થયા મુજબ યોજના પુર્ણ કરવા અને ભોગવટો પ્રમાણપત્ર (ઓક્યુપેશન સર્ટી) અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કંપલીશન સર્ટી) અથવા બન્ને, જેમ કિસ્સો હોય તેમ મળ્યા બાદ લખીલેનારને સોંપવા અને સામાન્ય વિસ્તાર ફાળવણીમાં મેળવનારને સંધને સોંપવા બંધાય છે અને તે જ રીતે લખીલેનાર લખીઆપનાર દ્વારા ઉપર જણાવેલ (ચુકવણી યોજના) માં દર્શાવ્યા મુજબ સમાંતરે બાંધકામ કરવાની શરતે કરાર નીચે હતા અને તે/તેની એ બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવશે.

૧૫) જો સદરહું લેખ લખીઆપનાર નક્કી થયા મુજબના સમયમાં (સમય સારણી મુજબ) યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો લખીલેનારને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, લખીઆપનાર સંમત થાય છે કે, જો લખીલેનાર યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા ન હોય તેને, લખીઆપનારને લખીલેનાર તરફથી ચુકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહીના માટે, જ્યાં સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષિક નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબ વ્યાજ ચુકવશે અને લખી આપનારને, આ કરાર નીચેની શરતો મુજબ, લખી આપનાર દ્વારા લેણી થયેલ અને ફાળવણીમાં મેળવનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થઈ હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે, જ્યારથી તેવી રકમ લખીલેનારાઓ દ્વારા લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષિક નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબ વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧૬) સદરહું લેખ લખીઆપનાર ના ઉપરોક્ત પેરા-૧૫ ની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના હક્કને બાધ આવ્યા સીવાય, આ કરાર ના લખીલેનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર અને લખી આપનાર દ્વારા લેણા થયેલ રકમ (તેના/તેનીના સબંધીત સ્થાનિક સત્તા દ્વારા ઉઘરાવાના થતા વેરામાં તેના ભાગે પડતી અને બીજી બાહ્ય રકમ સહીત) લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખીલેનાર દ્વારા ૩ વખત હતા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્દ કરી શકશે (એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્દ કરવાના ઇશિદાની અને ચોક્કસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખીત સુચનાપત્ર, ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ દ્વારા અને અરજીવખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પડેલા અરજીમાં દર્શાવેલ સરનામે, ૧૫ દીવસના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુર અથવા કસુરોને લખી આપનાર દ્વારા આપેલ સુચનાપત્ર માં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા સુચનાપત્ર ની સમય મર્યાદા પુરી થયે, લખી આપનારને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હક્ક રહેશે. વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપર મુજબ આ કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારે લખી લેનારને, લખી લેનારે લખી આપનારને સદરહું મકાનના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચુકવેલ હતા કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દીવસમાં, (કોઈ પરીસમાપ્ત નુકશાન અથવા બીજી રકમ જે લખી આપનાર ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેના સમાયોજન અને વસુલાતને આધીન (પરીસમાપ્ત નુકશાન પેટે કુલ કિંમતના ૧૦% તથા નેશનલાઈઝ બેંક જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટના વ્યાજ મુજબની રકમ સાથે પુર્ણ થયેલા કામના સ્ટેજ પ્રમાણે નુકશાનીની ગણતરી કરવાની રહેશે) પરત ચુકવી આપશે.)

૧૭) આ સાથે જોડેલા જોડાણ(સી) માં નક્કી કર્યા મુજબ ભૂતળ (Floor) અને સ્વચ્છતાલક્ષી જોડાણો ને લગતાં જોડાણો અને જડતર અને સુવિધાઓ જેમ કે, વ્યાપાર છાપ અથવા કિંમતની સીમા સાથે એક કે વધુ લીફ્ટ પ્રોત્સાહક (લખી આપનાર) તેના મત મુજબના સદરહું મિલકત અને સદરહું યોજના પુરા પાડશે.

૧૮) સદરહું લેખ લખી આપનાર લખી લેનાર ને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો તા.૩૧ માહે ઓક્ટોબર વર્ષ ૨૦૧૮ ના રોજ કબજો આપશે જો લખી

આપનાર ઉપર કહેલ તારીખ સુધીમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો લખીલેનારને પોતાના અને તેના પ્રતિનિધિના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે આપવામાં નિષ્ફળ જાય કે બેદરકારી દાખવે તો, લખીલેનાર દ્વારા માંગણી કર્યેથી, લખીઆપનારે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી વ્યાજ સાથે પરત ચુકવણી કરે ત્યાં સુધી, ઉપરોક્ત વ્યાજ દરે, વ્યાજ સહિત રકમ પરત ચુકવવા લખી આપનાર જવાબદાર બનશે જો લખી લેનાર સદરહું મિલકત રાખવા માંગતા હોય તો, જેટલા સમય માટે કબજો સોંપવાની તારીખથી કસૂર થયેલ છે તેટલા સમયનું ચૂકવેલી રકમ પર પેરા-૧૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ માત્ર વ્યાજ લખી આપનાર લખી લેનારને ચુકવશે, પરંતુ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની કબજોની સુપ્રત કરવાની ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં વધારો મેળવવા હક્કદાર રહેશે, જો, જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ હોય તે યોજનાની પુર્ણતા,

(એ) યુદ્ધ, નાગરીક બળવો અથવા દૈવી કૃત્ય:

(બી) સરકાર અને/અથવા અન્ય નાગરીક અથવા સત્તા/ન્યાયાલયના કોઈ સૂચનપાત્ર, હુકમ નિયમ, જાહેરનામા, ના કારણે થયેલ હોય.

૧૯) કબજો લેવાની કાર્યવાહી:-

૧. સક્ષમ સત્તા પાસેથી ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને લખી લેનાર કરાર મુજબની રકમ ચુકવ્યેથી, આ કરારની શરતોને આધીન (સદરહું મિલકત)નો, સૂચનપાત્ર આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં કબજો લેવા, લખી આપનાર લખી લેનારને લેખીત સૂચનાપત્ર આપશે અને લખી આપનાર લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરશે. સદરહું લેખ લખી આપનાર દ્વારા કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતા, દસ્તાવેજોના પાલનમાં કસૂર કરવામાં આવે તો ફાળવણીમાં મેળવનારને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવા લખી આપનાર સંમત થાય છે અને જવાબદારી સ્વીકારે છે. સદરહું લેખ લખીલેનાર, લખી આપનાર અથવા ફાળવણીમાં મેળવનારના સંઘ, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચા ચુકવવા સંમત થાય છે. યોજનાના ભોગવટો પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેખિતમાં લખીલેનારને લખી આપનાર તેના તરફથી કબજો સોંપવા પ્રસ્તાવ કરશે.
૨. લખી આપનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સૂચના આપતો સૂચનપાત્ર (નોટીસ) લખીલેનારને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણીમાં મેળવનારે કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૩. લખીલેનાર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા:

લખી લેનાર દ્વારા સમયસર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવામાં કસુર થાય તો ઉપર જણાવેલ પેરા-૧૯.૧ મુજબ લખી લેનાર સદરહું મિલકતનો કબજો લેવાની તારીખથી કબજો મેળવે તે તારીખ સુધીના સમય દરમિયાન લખી આપનાર અથવા લખી લેનારનો સંઘ જેમ કિસ્સામાં હોય તેમ તેઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાગે પડતા ખર્ચ-મેન્ટેનન્સ જે કાંઈપણ હોયતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

જો લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સોપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષમાં, પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાં ઢાંચામાં ત્રુટી અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાના પ્રબંધમાં કોઈ ત્રુટી લખી આપનાર ના ધ્યાન ઉપર લાવે, પછી, જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે લખી આપનાર પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવી પડશે અને જો તેવી ત્રુટી દુર કરવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં, લખીલેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ત્રુટી બદલ અધિનિયમના પ્રબંધો મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર થશે. (એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, કોઈ ઢાંચાની ત્રુટી, કારીગીરી, ગુણવત્તા સેવાના પ્રબંધમાં લખી આપનાર જવાબદાર બનશે નહીં જો તે લખી આપનારને આભારી ન હોય અથવા લખી આપનારના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે હોય)

૨૦) સદરહું લેખ લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જો ફ્લેટ હોય તો તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણ માટે કરશે. અને જો પરીશીષ્ટવાળી મિલકત દુકાન હોય તો તેનો ઉપયોગ કાર્યલય/પ્રદર્શન ખંડ/દુકાન/ઉદ્યોગ ચલાવવા માટેના ગોદામ અથવા વેપાર માટે કરશે. અને ગેરેજ અથવા વાહન રાખવાની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે ઉભા રાખવા કરશે.

૨૧) સદરહું લેખ લખી આપનાર નક્કી કરે તે નામે, લખીલેનાર તથા સદર આયોજન કરેલ યોજનાના અન્ય સભ્યો, સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીની રચના કરવા અને નોંધણી કરાવવામાં જોડાશે અને આ હેતુ માટે નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી અને પ્રસ્તાવીક સંઘના પેટા કાયદા સહીત સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે અન્ય સભ્ય બનવા માટે જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, ઉપર વખતો વખત સહી કરશે અને અમલમાં લાવશે અને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરી અને લખી આપનારને લખી લેનારનું સામાન્ય સંગઠન નોંધાવવા શક્તિમાન બનાવવા લખી આપનારને મોકલશે લખી આપનારે લખી

લેનારને સદરહુ મોકલ્યાના ૭ દિવસમાં પરત કરશે. લખી લેનાર દ્વારા પેટા કાયદા અથવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોશીએશન અને/અથવા આર્ટિકલ્સ ઓફ એશોસીએશનમાં સહકારી મંડળીના નોંધણીદાર અથવા કંપનીના નોંધણીદાર, જેમ કિસ્સો હોય તેમ, અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા દ્વારા જરૂરી ફેરફાર અથવા સંશોધન, જો કોઈ હોય તો તે, સામે કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહીં.

૨૨) સદરહુ લેખ લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેના ઉપયોગ અને કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિતમાં સુચનાપત્ર (નોટીસ) આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં, લખીલેનારે ભાગે પડતાં (એટલે કે મિલકત અન્વયેના બાંધકામ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) ચોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગના બાહ્ય ખર્ચ, જેમકે, વધુ સારુ બનાવવાના શુલ્ક અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવાતા તેવા બીજા શુલ્ક, પાણી વેરો, વીમો, સામાન્ય વિજળી, સમારકામ અને કારકુન બીલ ઉઘરાવનાર, ચોકીદારના પગાર અને ચોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગ વહીવટ અને સંભાળ માટે જરૂરી અને આકસ્મિક તમામ ખર્ચા, ચુકવવા જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી, લખીલેનારે લખીઆપનારને નક્કી કરવામાં આવે તે ભાગે પડતા બાહ્ય ખર્ચા ચુકવવાના રહેશે. સદરહુ લેખ લખીલેનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બાહ્યખર્ચાનો ભાગે પડતો ભાગ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી માસિક રકમ (સદરહુ લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) બાહ્યખર્ચાના સંદર્ભમાં લખી આપનાર ને ચુકવશે. સદરહુ લેખ લખી આપનારને ચુકવેલી આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી અગાઉ જણાવ્યા મુજબના સંઘ અથવા સંગઠન અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીને તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખીઆપનાર પાસે રહેશે.

૨૩) સદરહુ લેખ લખીલેનાર દ્વારા સંમતી આપેલ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત લખીલેનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા લખી આપનારને બાહ્ય ખર્ચામાં ભાગે પડતો ભાગ લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે, અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં થતો નથી તે, ચુકવવાનો રહેશે.

૨૪) સદરહુ લેખ લખીલેનાર સદરહુ લેખ લખી આપનારને (સદરહુ લેખ લખીઆપનાર દ્વારા વખતો વખત જે નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ) સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ બનાવને લગતા અને તેના નિયમો, નિયમનો અને પેટા કાયદા બનાવવા અને પેટાના ખત અથવા લખાણ તૈયાર કરવાની કિંમત, સદરહુ લેખ લખી આપનારના કાયદાના એટર્ની/વકિલની વ્યાવસાયિક ફી સહીત, તમામ કાનૂની કિંમત, શુલ્ક અને ખર્ચાને પહોંચી વળવા ચુકવશે.

૨૫) સદરહુ યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું ખત અથવા પેટાની અથવા પટાની નોંધણી વખતે લખીલેનાર લખી આપનારને શુલ્કછાપ શુલ્ક અને નોંધણી ખર્ચ, સદરહુ સંઘ અથવા મર્યાદિત જવાબદારીવાળી કંપનીએ આવા ખત અથવા પટા અથવા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ અથવા સદરહુ યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવાપાત્ર શુલ્કછાપ શુલ્ક અને નોંધણી માટે ચુકવવાપાત્ર ખર્ચની લખી લેનારના હિસ્સે આવતી આવતી ભાગે પડતી રકમ ચુકવશે.

૨૬) સદરહુ લેખ લખીઆપનાર દ્વારા રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ::- સદરહુ લેખ લખીઆપનાર આથી નીચે મુજબ રજૂઆતો ને ખાત્રીઓ લખી લેનાર આપે છે.

૧. આ કરાર સાથે જોડેલા માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજોમાં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર પાસે યોજનાની જમીનના સંદર્ભમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ યોગ્ય માલિકી હક્ક છે, અને તેની પાસે યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હક્ક છે એ યોજનાને અમલમાં લાવવા માટે યોજના જમીનનો ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસર કબજો છે.
૨. યોજનાના વિકાસ માટે લખી આપનાર પાસે કાયદેસર હક્ક અને સક્ષમ સત્તા પાસેથી યોજનાના વિકાસ માટે મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ છે અને વખતો વખત યોજનાને પૂર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
૩. યોજનાની જમીન અથવા યોજના ઉપર માલિકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજો તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય કોઈ બોજો નથી.
૪. માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના સંબંધમાં કોઈ તકરાર કોઈ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.
૫. યોજનાની જમીન અને યોજના અને સદરહુ મિલકત સંબંધમાં સંબંધિત સક્ષમ સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. વધુમાં, યોજનાની જમીન, યોજના અને સદરહુ મિલકતના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તા પાસેથી તમામ મંજૂરીઓ, અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે, બધા સમયે, યોજના, યોજનાની જમીન, મિલકત અને સામાન્ય વિસ્તાર ને લગતાં લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૬. સદરહું લેખ લખીઆપનારને આ કરાર કરવાનો હક્ક છે. અને તેણે કોઈ એવું કાર્ય કરેલ નથી કે જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનાર ને તેનાથી ઉભા કરેલાં હક્ક, માલિકી હક્ક અને હિતને વિરુદ્ધ અસર થાય.
 ૭. સદરહું લેખ લખીઆપનાર, યોજના અને સદરહું મિલકત સહિત, યોજનાની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વેચાણ માટેનો કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ અન્ય કરાર/વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ સાથે કરેલ નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખીલેનારને આ કરાર ના હક્કમાં અસર કરે.
 ૮. સદરહું લેખ લખીઆપનાર નિશ્ચિત કરે છે કે લખીઆપનાર ને સદરહું મિલકત અન્વયે લખીલેનારને આ કરાર મુજબની રીતે વેચવા સામે કોઈ રીતે અટકાવવામાં આવેલ નથી.
 ૯. સદરહું લેખ લખીલેનારના સંઘને માળખાનું હસ્તાંતરણ ખત કરી આપતાં સમય, સદરહું લેખ લખીઆપનાર માળખાનાં સામન્ય વિસ્તારનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો લખીલેનારના સંઘ ને સુપ્રત કરશે.
 ૧૦. સદરહું લેખ લખીઆપનાર યોજના સંબંધી સક્ષમ સત્તાને ચુકવવાપાત્ર બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો ખર્ચા અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવીઓ અને લાદણ, અધિશુલ્ક, નુકશાન, અને/અથવા દંડ અને બીજા બાહ્ય ખર્ચા, જે કંઈ હોય તે, વિધિવત ચુકવી દીધેલ છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
 ૧૧. યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના સંબંધમાં માલિકી હક્ક અહેવાલમાં જાહેર કરેલ છે તે સિવાય કોઈ સુચનાપત્ર સરકાર અથવા અન્ય કોઈ મંડળ, સત્તા અથવા ધારાકિય કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદરહું સંપત્તિ માટે સંપાદન કે અધિગ્રહણ સહિત) મળેલ નથી અથવા લખીઆપનાર ઉપર બજાવેલ નથી.
- ૨૭) સદરહું લેખ લખીલેનાર જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેણે જણાવવાના ઇરાદે, આથી સદરહું લેખ લખીઆપનાર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે..
૧. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી રીતે અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે અને સદરહું મિલકત આવેલ છે તે યોજનાના નિયમો, નિયંત્રણો અથવા પેટા કાયદા થી વિરુદ્ધ કંઈ કરશે નહીં કે થવા દેશે નહીં અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે યોજનામાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે

તેના કોઈ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજૂરી, જરૂરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર/પરિવર્તન અથવા સુધારો-વધારો, કરશે નહીં.

૨. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઈ જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયંકર પ્રકારનો સામાન રાખશે નહીં અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા નિષેધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહીં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં પ્રવેશદ્વાર સહિત દાદર, સામન્ય ચાલ અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતના અન્ય માળખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવા સભાંવના હોયતેવા વજનદાર સર-સામાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે અને ફાળવણીમાં મેળવનારની બેદરકારી અથવા ભુલના કારણે જે ટાવરમાં સદરહું મિલકત આવેલ છે. તે ટાવરને અથવા સદરહું મિલકતને નુકશાન થવાના કિસ્સામાં, લખીલેનાર ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે તથા તેને લગતો તમામ ખર્ચ લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.
૩. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં તમામ આંતરિક સમારકામ પોતાના ખર્ચ કરશે અને સદરહું મિલકતને યથાવત સ્થિતિ, પરિસ્થિતિ અને સંજોગોમાં રાખશે જેવું લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને કબજો સાંપવા સમયે હોય અને સદરહું મિલકત જે ટાવરમાં આવેલ હોય તેમાં કે સદરહું મિલકતમા સ્થાનિક સત્તા અથવા અન્ય જાહેર સત્તાના નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાતી વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહીં. જો લખી લેનાર ઉપરોક્ત જોગવાઈઓના ભંગ કરતુ કૃત્ય કરશે તો સદરહું લેખ લખીલેનાર જવાબદાર અને બંધનદાર (Liable) રહેશે.
૪. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી શકશે નહીં કે તોડી પાડવા દેશે નહીં કે સદરહું મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં માં કોઈ પણ સમયે સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કોઈપણ સ્વરુપમાં કરશે કે કરાવશે નહીં કે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે ટાવરના બાહ્ય દેખાવ અને રંગરુપમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં અને સદરહું મિલકતના કોઈ છીદ્ર અથવા અન્ય રીતે કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ અથવા આરસીસી, પડદી અથવા અન્ય માળખાના ભાગને પ્રોત્સાહક અને/અથવા સંધ અથવા મર્યાદિત કંપનીની પુર્વ લેખિત પરવાનગી વગર સુધારા-વધારા કે નુકશાન કરશે કે કરાવશે નહીં.

૫. યોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત આવેલ છે કે તેના ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઈ શકે અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રિમયમ વધુ ચુકવવું પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહીં.
૬. સદરહું યોજનાના મેદાનમાં અથવા યોજના જમીનના કોઈ ભાગમાં અને જે ટાવરમાં સદરહું મિલકત આવેલ હોય તે મિલકતમાંથી મેલું, કચરો, ચિથરાં, ભંગાર અથવા અન્ય નકામો સામાન ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહીં.
૭. સદરહું મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે ટાવરમાં પાણી વીજળી અથવા અન્ય સેવાના જોડાણ સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર તરફથી આપવા સંબંધમાં, અનામત રકમની માંગણી કરવામાં આવે તેમાં ભાગે પડતી રકમની માંગણી લખીઆપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસમાં લખી લેનારે લખીઆપનારને તે રકમ ચુકવવાની રહેશે.
૮. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઈ હેતુ માટે સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના કારણે શાસનિક વેરા, પાણી વેરો, વીમો અને બીજા લેવીઓ, જો વધે તો, તે લખી લેનાર ભોગવશે અને ચુકવશે.
૯. સદરહું લેખ લખીલેનાર જ્યાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવાપાત્ર લેણાં પુરેપુરાં લખીઆપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત લખીલેનાર ભાડે, પેટા-ભાડે, તબદિલ, સોંપણી કરી શકશે નહીં.
૧૦. સદરહું લેખ લખીલેનાર તમામ નિયમો અને નિયંત્રણો જે સંઘ, મર્યાદિત કંપની અથવા ઉચ્ચતમ સંગઠન અથવા મહાસંઘ દ્વારા તેના પ્રારંભથી સદરહું યોજના અને તેમાંની સદરહું મિલકતના રક્ષણ અને સંભાળ માટે અપનાવવામાં આવે તેમા વખતો વખત ઉમેરો, વધારો અથવા સુધારો કરવામાં આવે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સંસ્થાનના મિલકતના દેખભાળ અને કામગીરી માટે તત્સમયના નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાનું પાલન કરશે અને અમલ કરશે લખી લેનાર યોજનામાં આવેલાં સદરહું મિલકતના કબજા અને ઉપયોગને લગતા તમામ અનુબંધનો અને શરતો સંઘ/મર્યાદિત કંપની/ઉચ્ચતમ સંગઠન/મહાસંઘ દ્વારા લાદવામાં આવે તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને આ કરારની શરતો મુજબ વેરા, ખર્ચા અથવા અન્ય બાહ્ય ખર્ચા નિયમીત અને સમયબદ્ધ ચુકવશે અને ફાળો આપશે.

૧૧. સદરહું લેખ લખીલેનાર સદરહું લેખ લખીઆપનાર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનિધિઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કાંઈ પણ વ્યાજબી સમયે, મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં, અવસ્થા અને સ્થિતિ જોવાં પ્રવેશવા દેશે.

૧૨. સદરહું લેખ લખીઆપનાર સદરહું લેખ લખીલેનાર પાસેથી મળેલ અગ્રિમ જમારાશી, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપની અથવા બાહ્ય ખર્ચા, કાનુની ખર્ચ માટે મળેલ રકમ માટે અલગ ખાતું નિભાવશે અને આવી રકમ માત્ર જે હેતુ માટે પ્રાપ્ત થઈ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

૧૩. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઈપાણી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહું જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંતર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે રહેશે તેવું અનુમાન કરવાનું નથી. સદરહું લેખ લખીલેનારને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમાં તેને વેચવા સંમત થયા તેને છોડીને અને સિવાય કોઈ હક્ક રહેશે નહીં અને તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ,વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, ઓશરી, દાદર, ચાલ, મનોરંજન સ્થળ જ્યાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી લખી આપનારની સંપત્તિ રહેશે.

૨૮) આ કરાર કર્યા બાદ સદરહું લેખ લખીઆપનારે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઈ ભાડા પટા કરવો નહીં કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહીં અને જો કોઈ ભાડા પટો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા તત્તસમયે અમલી કોઈ કાયદામાં જે કંઈપણ જોગવાઈ હોય, આવો ભાડોપટો અથવા બોજો લખી લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં, જેણે સદરહું મિલકત મેળવવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

૨૯) બંધન કારક અસર:-આ કરાર લખ્યાથી અને લખીઆપનાર દ્વારા લખીલેનારને મોકલવાથી બંને પક્ષકારોને કોઈ બંધનકાર અસર કરશે નહીં જ્યાં સુધી એક લખીલેનાર મેળવનાર કરાર સાથેના તમામ પરિશિષ્ટ સહિત સહી કરીને ચુકવણી યોજનામાં અનુબંધિત કર્યા મુજબ લખીલેનારને મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં તમામ લેણી રકમની ચુકવણી સાથે આ કરાર પરત કરે નહીં અને બીજુ-લખી આપનાર દ્વારા જણાવ્યેથી નોંધણી માટે સંબંધિત પેટા નોંધણીદાર સમક્ષ રજુ ન થાય. જો લખી લેનાર આ કરાર તેને મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમલ કરવામાં અને લખી આપનાર જણાવે ત્યારે તેની નોંધણી માટે પેટા નોંધણી દાર સમક્ષ હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પછી લખી આપનાર લખી લેનારને કસુર સુધારવા સુચનાપત્ર (નોટીસ) પાઠવશે, જો તે લખી લેનારને મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં સુધારો ન કરે તો લખી લેનારની અરજી ૨૬ થયેલી ગણાશે અને લખી લેનારને તેના સંબંધમાં જમા કરાવેલ

નોંધણીની રકમ સહિત તમામ રકમ કોઈપણ વ્યાજ કે વળતર વગર લખી લેનારને પરત કરશે.

૩૦) **સમગ્ર કરાર::**—આ કરાર, પરિશિષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે આ વિષય વસ્તુના સંબંધમાં સમગ્ર કરાર બને છે અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ મિલકત સંબંધી આંતરિક સમજુતી, કોઈ અન્ય કરાર, જાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહાર, લેખિત કે મૈખિક વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો તે કોઈ અને તમામનું સ્થાન લેશે.

૩૧) **સુધારો હક્ક::**— આ કરારમાં માત્ર પક્ષકારોની સંમતિ થી સુધારી શકાશે.

૩૨) **આ કરાર ની જોગવાઈઓ સદરહુ લેખ લખીલેનાર તથા લખીલેનાર દ્વારા અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે તઓને પણ લાગુ પડશે.**

આ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને સંમતિ છે કે યોજના સંબંધમાં આ લેખમાં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને આનાથી ઉભાં થતાં દાવિત્વ, તબદિલી ના કિસ્સામાં સદરહુ મિલકતના આગામી લખી લેનારને સમાન રીતે લાગુ પડેશે અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૩) **ભિન્નતાપાત્રતા::**— આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કાયદા અથવા તેના નીચે બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીજા અમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કરાર ની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરિત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તેરીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

૩૪) **વિશેષ ખાત્રીઓ::**—બંને પક્ષકાર સમંત થાય છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટરીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરૂરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભાં કરેલા અથવા તબદિલ કરેલા હક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૩૫) **અમલનું સ્થળ::**—આ કરારનો અમલ ત્યારે જ થયેલો ગણાશે કે જ્યારે લખી આપનારના અધિકૃત સહી કરનાર મારફત લખી આપનારે લખી આપનારના કાર્યલયમાં અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ, જે લખી આપનાર અને લખી લેનાર વચ્ચે સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવે, જાળવણીમાં મેળવનાર અને પ્રોત્સાહક દ્વારા કરાર વિધિવત કરવામાં આવે તે પછી અથવા

સાથોસાથ પેટા નોંધણીદારના કાર્યલયમાં નોંધણી કરવવામાં આવે, ત્યારે આ કરાર અમલી થશે. તેથી આ કરાર વડોદરા મુકામે થયેલો ગણાશે.

૩૬) લખી લેનાર અને/ અથવા લખી આપનાર આ કરાર તેમજ હસ્તાંતર ખત/ભાડાપટા લખાણ નોંધણી ધારા નીચે યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને લખી આપનાર તેવી કચેરી માં હાજર રહેશે અને તે કર્યાનું કબુલ કરશે.

૩૭) આ કરાર માં જણાવેલ તમામ પ્રકારના સુચનાપત્રો બજવણી લખી લેનાર અને લખી આપનારને યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવેલ હોવાનું મનાશે જો લખી લેનાર અથવા લખી આપનારને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલ થી અને જાહેર કરાયેલ વિજાણુ ટપાલ સરનામું/ટપાલ મોકલ્યાના પ્રમાણપત્રથી તેમના નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે—

૩૮) નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવે—

૧. -----: લખીલેનાર નું નામ

૨. -----:(લખીલેનારનું સરનામું)જાહેર કરેલ ઇમેલ—આઈ.ડી. સરનામું.

૩. -----: લખી આપનારનું નામ:

૪. -----: (લખીઆપનારનું સરનામું) જાહેર કરેલ ઇમેલ—આઈ.ડી. સરનામું.

૫. આ કરારકર્યા બાદ ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર તે એકબીજાને મળ્યાની પહોંચવાળી નોંધણીકૃત ટપાલદ્વારા જણાવવાની લખીલેનાર અને લખીઆપનારની ફરજ રહેશે, તેમાં કસુર કર્યેથી તમામ સંદેશા અને પત્રો ઉપરોક્ત સરનામે ટપાલ કર્યેથી તે લખીઆપનાર અથવા લખીલેનારને મળી ગયાનું માનવામાં આવશે.

૩૯) **સંયુક્ત લખી લેનાર::**—સંયુક્ત લખી લેનારના કિસ્સામાં જેનું નામ પહેલું અને તે/તેણીનું જે સરનામું આપેલ હોય તે સરનામે સદરહું લેખ લખીઆપનાર દ્વારા તમામ સંદેશા મોકલવામાં આવશે, જે તમામ ઉદ્દેશ અને હેતુ યોગ્ય રીતે તમામ લખીલેનારને બજાવવામાં આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૪૦) **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ ::**— કરારની સ્ટેમ્પડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ સદરહું લેખ લખીલેનાર દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૪૧) **તકરારનું નિરાકરણ::**— પક્ષકાર વચ્ચે ની કોઈ તકરાર બંને પક્ષકારોની સંમતીથી નિકાલ કરવામાં આવશે. સમભાવથી તકરારનું નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ મુજબના નિયમો, નિયંત્રણો મુજબ— સત્તા સાદર (નિર્ણય) કરવામાં આવશે.

૪૨) લાગુ પડતાં અધિનિયમ:- આ કરારમાંથી ઉભાં થતાં હક્ક અને અનુબંધનો ભારતના તત્સમયે અમલમાં હોય તે કાયદા મુજબ ગણવાના રહેશે અને અમલપાત્ર ગણાશે અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબંધમાં હકુમત રહેશે ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ સાક્ષીઓની હાજરીમાં વડોદરા મુકામે ઉપર લખેલી તારીખે, સહી કરી સાક્ષીની હાજરીમાં તેમના સંબંધિત હાથે અને સહી કરી આપેલ છે.

-: બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ- સેવાસી તાલુકા, જીલ્લો, વડોદરાના બ્લોક/સર્વે નંબર-૯૫, જુનો રેવન્યુ સર્વે નં-૧૨૦ ટી.પી સ્કીમ નં-૩ (સેવાસી) એફ.પી.નં-૯ છે જેનું ક્ષેત્રફળ-૨૭૩૨.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલ છે તેમાં બાંધવામાં આવેલ " **લાઈફ અરેના** " નામના યોજના કુલ ૫ ટાવરમાં કુલ ૧૦૧ ફ્લેટ તથા ૨૭ દુકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ ફ્લેટ/દુકાન અને માપ વાળી બાંધકામ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર/માળ	ફ્લેટ/દુકાન નંબર	કારપેટ એરીયાના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

ઉપર જણાવેલી મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ માં :-

પશ્ચિમ માં :-

ઉત્તર માં :-

દક્ષિણ માં :-

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો /બીજા પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વડોદરા મુકામે વાંચી-વંચાવી, સમજી, વિચારી, દિલના સાવધ પણામાં, અક્કલ હોશિયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકીમાંથી આવ્યા સિવાય, ગેરરજુઆત સિવાય બીનકેફ હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં બાનાની રકમ સ્વીકારી સાક્ષીઓ રુબરુ આપેલો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર બીજીતરફવાળા :-

સરલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી અશોકભાઈ કાન્તીલાલ ગોળવીયા)

સાક્ષી

=====

=====