-:: વેચાણ અંગેનું કબજા વગરનું બાનાખત કરાર લેખ::-

પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ **રેગ્યુલેશન** ઓથોરીટી એન્ડ ડેવલપમેન્ટમેન્ટ(**રેરા**)**ના જનરલ** એકટ– **૨૦૧૬ની** જોગવાઈઓને આધીન નોંધણી **નંબર નં. ....** **તારીખ :- .... થી** નોંધાયેલ છે. કસ્બે : ડભોઇ, તા: ડભોઇ, જી. વડોદરા ગામઠણ મધ્યે કૌમુદી સોસાયટી માં આવેલ **અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પ્લેક્ષ** માં આવેલ **દુકાન નં. ....** વાળી સ્થાવર **મીલકત** નો વેચાણ અંગેનું **કબજા વગરનું** બાનાખત કરાર લેખ :–

આજ **રોજ** તારીખ– .... **ને** વારે ....વાર ના રોજ સદર વેચાણ અંગેનું કબજા વગરનું બાનાખત કરાર લેખ **લખી લેનારા**:- એક તરફવાળાઃ– (એલોટી) ::

અ.નં.	નામ	ઉંમર	ધંધો	જાતે	પાનકાર્ડ નં.	આધાર કાર્ડ નં.

રે. .... લખી લેનાર ના પાનકાર્ડ તથા આધાર કાર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ સામેલ છે.

જેમને હવે પછી થી આ વેચાણ અંગેના કબજા વગરના બાનાખત કરાર લેખમાં લખી લેનારા અગર રાખનારા,એક તરફવાળા એલોટી એરીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના દરેક શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા, રાખનારા, એક તરફવાળા, એલોટી પોતે જાતે તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-:
જોગઃ-

આ વેચાણ અંગેનું કબજા વગરનું બાનાખત કરાર લેખ **લખી આપનારઃ-** બીજી તરફવાળા **:-** (**જમીન માલીક**)

અ.નં.	**નામ**	**ઉ.વ.આ.**	**ધંધો**	**જાતે**	**પાન કાર્ડ નં.**
૧.	**પટેલ સુરેશભાઇ નારણભાઇ**	૫૫	ખેતી/વેપાર	હિંદુ	**ACQPP 5997 B**

રહે. ૩૮, કૌમુદી સોસાયટી, કૉલેજ સામે, ડભોઇ, તા. ડભોઇ, જી.વડોદરા

અ.નં.	**નામ**	**ઉ.વ.આ.**	**ધંધો**	**જાતે**	**પાન કાર્ડ નં.**
૨.	**પટેલ સહજાનંદ બાલકૃષ્ણભાઇ**	૪૦	ખેતી/વેપાર	હિંદુ	**AMRPP 8700 D**

રહે. ૩ – ગોકુળનગર સોસાયટી, સિંધવાઇ માતા રોડ, પ્રતાપનગર, વડોદરા.

રજી-ડીસ્ટ્રીકટ : વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : ડભોઇ ના કસ્બે ડભોઇ રે.સર્વે નં. ૧૫૯૧/૧ અ પૈકી, સીટી સર્વે નં. ૩૪૮, ૩૪૯, ૩૫૦,૩૫૧, સીટ નં. ૧૮, સત્તા પ્રકાર-સી, મુળ ખંડ નં. ૧૦૫/૧૬, "કૌમુદી સોસાયટી" બંગલા નં. ૧૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૦.૩૫ ચો.મી (૧૨૦૫૨ ચો.ફુટ) થાય છે. સદર મીલ્કત હમો બીજા પક્ષવાળા ની માલકી કબ્જા તથા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જે મીલ્કતને આ દસ્તાવેજમાં "**સદરહું મીલ્કત**" તરીકે પણ વર્ણવવામાં આવેલ છે. જેના ટાઇટલ ની વિગત એવી છે કે......

સદરહું મીલ્કતના મુળ માલિક જશભાઇ મગનભાઇ પટેલ વિગેરે નાઓ પાસેથી કાયદેસરનો અવેજ આપી તા. ૨૩-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ લેખ થી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. જેનો વોલ્યુમ નં. ૨૦૯ થી ડભોઇ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી માં નોંધાયેલ છે.

સદરહું મીલ્ક્ત બંગલા નં. ૧૭ જેનું બાંધકામ જુનું અને જર્જરીત હાલતમાં હતું જે અમોએ જમીન દોસ્ત કરેલ છે. સદર જમીન રહેણાંક હેતુ માટે મંજુર થયેલ હતી. જેથી કૌમુદી સોસાયટીના

પ્રમુખ શ્રીએ તા. ૧૬-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજ ઠરાવ નં. ૨ પાસ કરી રહેઠાણ ને બદલે વાણીજયક હેતુ માટે મંજુરી આપેલ છે.

સદરહું મીલ્કત વાણીજયક હેતું ફેરફાર માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રી વડોદરાનાઓને તા. ૨૪-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજ ઓન લાઇન અરજી કરેલ. સદર કલેકટર સાહેબશ્રી વડોદરાનાઓએ વાણીજયક હેતુ માટેનો ફેરફાર હુકમ નં. ૭૫૦/૧૯/૦૯/૧૨૦/૨૦૨૦ તા. ૧૦-૦૬-૨૦૨૦ થી અમોને વાણીજયક હેતુ માટેની પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ રૂપાંતર કરવા માટે ઓન લાઇન અરજી કરેલ જેમાં બાંધકામ રૂપાંતર કરવા માટે ડભોઇ નગર પાલિકા તરફથી રજાચીઠ્ઠી નં. DBADA/03/02/2021/ 1617610/01/000312 તા. ૦૯-૦૩-૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. અને તે મુજબ નકશા પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે.

(એ) સદરહું યોજના હેઠળ ની જમીન પર **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ"** નામની યોજનામાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** મુજબ ના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી ડભોઇ નગર પાલીકામાં નકશા **રજુ** કરી મંજુર કરાવીને રજાચિઠ્ઠી મેળવેલ છે.

– ડભોઈ નગર પાલીકામાં નકશા રજુ કરીને નકશા મંજુર કરાવીને તેની રજાચિઠ્ઠી નં. DBADA/03/02/2021/ 1617610/01/000312 તા. ૦૯-૦૩-૨૦૨૧ થી ડભોઈ નગર પાલીકા દ્વારા રજાચિઠ્ઠી મેળવેલ છે.તે અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા પ્રમાણે **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ"** એ નામથી આયોજન કરેલ છે.

– સદર હું મિલકત તળેથી જમીન માં આવેલ પ્રોજેકટ **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ"** યોજના કે જે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી એન્ડ ડેવલપમેન્ટમેન્ટ (રેરા) ના જનરલ એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓને આધીન નોંધણી નંબરનં**..** **તારીખ :- ....** થી નોંધાયેલ છે.

(બી) સદર બીજી તરફવાળા,બીજી તરફવાળા આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબધિત બીજી તરફવાળાના હકક,ઇલાખા, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે રુપી કરવામાં આવી છે.

- સદર પ્લોટમાં વાણિજયક હેતુનાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** સહીત નું કારપેટ એરીયાનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજના **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાશે.

(સી) સદર લખી આપનારે પરિયોજના માટેના લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી મંજુર કરાવીને મેળવેલ છે. મંજુર થયેલ લે– આઉટ પ્લાન માં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અન અધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ડી) લખી લેનાર (એલોટી) એ માંગણી કરવાથી સંમતી લખી એ આપનાર દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે બીજી તરફવાળા ના આર્કીટેકટ .... રે. વડોદરા એન્જીનીયર શ્રી, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે. તથા તરીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ આ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા લખી લેનાર એલોટી **ને** તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(ઈ) સદર પરીશીષ્ટમાં વર્ણન કરેલ કરેલ પ્રોજકટ વાળી જમીન ઉપર વાણિજયક હેતુનાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** (ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફસ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર) નું બાંધકામ કરેલ છે. / કરવામાં શું આવશે તેના માલિક બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા બીજી તરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા આપવા માં આવેલ ટાઈટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અધિકૃત નકલો વિગેરે લખી લેનાર એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.તથા લખી વોલેનાર એલોટીને તે બાબતે સંતોષ છે.

(એફ) લખી આપનાર બીજી તરફવાળા દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં. આવી છે. તે સ્થાનિક સત્તા/ડભોઇનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન

બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું લખી લેનાર-એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તે લખી લેનાર એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદનારા તથા એલોટી દ્વારા **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** (ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફસ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફ્લોર) પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(જી) લખી આપનાર બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે મંજુરથયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ સંપુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે. પણ વહેંચાયેલ

(એચ) લખી લેનાર એલોટીએ **"<u>અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પ્લેક્ષ</u>"** માં આવેલ વાણિજયક હેતુનાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** <u>નં. ....</u>**ની જમીનનું** કુલ **ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા** કોમન રોડ રસ્તા તથા કોમન એ પ્લોટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલ જમીન **<u>.....................</u>** **<u>ચો.મી</u>** મળીને બન્નેવનું કુલ્લે **ક્ષેત્રફળ** - .... **<u>ચો.મી</u>** વાળી મિલકત છે.

તેમાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** <u>નં. ....</u> કુલ બાંધકામ– **.....................** **ચો.મી નું** કરવા સાથે ના પ્લોટ માટે અરજી કરેલ છે.

(આઈ) લખી લેનાર એલોટીને **"<u>અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ</u>"** માં આવેલ વાણિજયક હેતુનાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** નં.**<u>.........</u>** વાળી મિલકત તે સાથેના લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદા ની કલમ-૨ ના ખંડ અને મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી મિલકત કહેવાશે) આ ઉપરોકત પેરા –એચ– માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. (જે) બંને પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોત બાબતે જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન રજુઆત તથા એક બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરાર માં જણાવેલી શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલ આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

- આ કરાર માં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓ અનુરુપ તથા ત્રણેવ પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતિ પ્રમાણે લખી આપનાર વેચાણ કરવા તથા લખી લેનાર એલોટી ઉપરોકત પેરા-એચ-માં દર્શાવેલ વિગતની મિલકત ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદર હું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૮૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.
- તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થાય છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને ત્રણેવ પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો:-</u>

(૧.૧) આ કરાર વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને અને બોલીઓ ને આધીન ઉપરોકત પેરા -એચ– માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા કબુલ છે. તથા ખરીદ કરવા માટે લખી લેનાર એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું વિગત વાર વર્ણન પરીશીષ્ટ -૨ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. સદર મકાનની ગણતરીમાં જમીનની કિમંત,બાંધકામનો ખર્ચ વિજકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય ૐ સુવિધા ઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતા ઓ ના કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટી)ખર્ચ નો સમાવેશથાય છે.

- પરંતુ એલોટી પોતાના મકાનમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચ પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો લખી લેનાર એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સદર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ **"<u>અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ</u>"** માં આવેલ વાણિજયક હેતુનાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** નં.**<u>.........</u> નું કુલ ક્ષેત્રફળ**............ **<u>ચો.મી.</u>** વાળી મિલકત છે.

તેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂ. .... /-અંકે રૂપીયા ....**
પુરા ની કિંમત જમીન તથા બાંધકામ **સાથેની** નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ કિંમત **G. S. T.** સહીત ની છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિમંત વધારા મુકત છે. પંરતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જ ના કારણે હોય અને વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી લખી લેનાર એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે.લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા બાહેધર આપે છે કેઅને કબુલ કરે છે કે લખી લેનાર એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ નો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો લખી લેનાર એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (એ) લખી લેનાર એલોટીએ આ બાનાખત કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલા **રૂ.** ..../**-અંકે રૂ.** .... **હજાર પુરા** નીરકમ (કુકિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી.) **ચેક** નં. .... **તારીખ- ....** ના રોજ કોર્પોરેશન **બેંક** થી અગોતરી ચુકવણી અને તેઓ બીજી તરફવાળાને બાકી રહેતી **રૂ.** **................................./-અંકે રૂપીયા** .... **પુરા** ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ:-

-: બાકી રહેતી અવેજની ચુકવણીની મર્યાદાની વિગત ::–

અ.નં.	ચૂકવણીનો સટેજ	ટકાવારી
૧.	બુકીગ કરતી વખતે (કુલ વેચાણ અવેજ ના ૧૦ % થી વધારે રકમ આવશે તો અમો સદર મીલકતનું રજીસ્ટર બાનાખત કરી આપવા માટે બંધાયેલા છે.	૧૦%
૨.	કરાર/બાનાખત થયા બાદ ના સમયે	૩૦ %
૩.	બિલ્ડીંગ ની પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય તે સમયે	૪૫ %
૪.	સ્લેબ્સ, પોડીયમ્સ અને બિલ્ડીંગ ના સ્ટીલનું કામ પુર્ણ થાય તે સમયે	૭૦ %
૫.	બહારનું પ્લમ્બીંગ અને બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ, સરની ટેરેસોનું કામ પુર્ણ થાય તે સમયે	૭૫%
૬.	સેનેટરી ફિટિંગ, દાદર, લીફ્ટ સેલ્સ, લોબિંગ, ફ્લોર, લેવલ સુધી પૂર્ણ થાય તે સમયે	૮૦%
૭.	બહારનું પ્લમ્બિંગ અને બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ, સરની ટેરેસોનું કામ પૂર્ણ થાય તે સમયે	૮૫ %
૮.	લીફ્ટસ, પાણીના પંપો, ઈલે. ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને પર્યાવરણની જરૂરીયાતો, પ્રવેશ લોબી, કામ પુર્ણ થાય તે સમયે	૯૫ %
૯.	કંમ્પલીશન થયે/ દસ્તાવેજ પહેલા/કબ્જા પાવતી પહેલા	૧૦૦ %

૧૦. ઉપર જણાવેલ દરેક સ્ટેજે મુળ કિંમત સાથે જી.એસ.ટી.ચુકવવા પાત્ર છે. મેન્ટેન્સ વિકાસ, એમ.જી.વી.સી.એલ., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ કાનુની ફી, અને સ્ટેશનરી, /ફોટો કોપી/પરચુરણ

ખર્ચાઓ,જરૂર હોય ત્યારે, કંમ્પીશન વખતે માંગણી થયે /વેચાણ દસ્તાવેજે પહેલા/કબ્જા પહેલા ચુકવવા પાત્ર છે.

જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,વેટ,સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી,કે અન્યકોઇ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેકસનો સમાવેશ થતો નથી.જે લખી લેનાર એલોટી એ અલગથી ચુકવવાનોરહેશે.

પરંતુ જો લખી લેનાર એલોટી સદર મિલકતનું નકકી કરેલ કરાર મુજબ સમયસર પેમેન્ટ ચુકવવાનું રહેશે. અને તમો લખી લેનાર એલોટી એક તરફ વાળા સમય સર પેમેન્ટ ચુકવવામાં નિષ્ફળ કે વિલંબ થાય તો તમો લખી લેનાર એલોટી એક તરફવાળા એ અમો લખી આપનાર બીજી તરફસાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળાને **M.C.L.R. + 2 % વાર્ષીક વ્યાજ** ચુકવી આપવાના રહેશે. અને જો અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો સમયસર તમો લખી લેનાર એલોટી એક તરફવાળાને ન થવા સોપીએ તો તે સમયનું **M.C.L.R. + 2 %** વાર્ષીક **વ્યાજ** અમો લખી આપનાર બીજી તરફસાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવવાનું રહેશે.

(૧.૫) (બી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે લખી લેનાર એલોટી રકમચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી એસ ટી,સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે બીજી તરફવાળાને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવા ના હોય **તે** બીજી તરફવાળા કહે તે પ્રમાણે લખી લેનાર એલોટીએ જુદા અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૬) બીજી તરફવાળા જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ બીજી તરફવાળા કાયદાની જોગવાઈને આધીર રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા લખી લેનાર એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી બીજી તરફવાળા પોતાની વિવેક બુધિધ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઈના માર્કસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૭) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદલખી લેનાર એલોટી ને સોપવામાં આવેલ કારપેટએરીયા તથા બાંધકામની બીજી તરફવાળા પુષ્ટિ કરશે. તથા 3% ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ડભોઇ નગર પાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. પરંતુ જો બાંધકામના કારપેટ એરીયા માં **3%** સુધીનો ઘટાડો થાય તો બીજી તરફવાળા એલોટીને વાર્ષીક **S.B.I. MCLR + 2%** લેખે વ્યાજ ચુકવશે અને જો બાંધકામના કારપેટ એરીયામાં **3%** થી ઉપર વધારો આવશે તો એલોટી બાંધકામની કિંમત મુજબનું ડીફરન્સ બીજી તરફવાળા **ને** ચુકકવવા માટે બંધાયેલા છીએ.

સદર બાનાખત થી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ખુલ્લી જમીનમાં **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પ્લેક્ષ"** નાં ડભોઇ નગર પાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ નકશા તથા પ્લાન મુજબનું બાંધકામ અંગે તમો લખી લેનાર દ્વારા બાંધકામના પ્લાન કરતા વધુ બાંધકામ તથા ફેરફાર કરાવો તો તેની તમામ સરકારી અર્ધ સરકારી શ્રીની કચેરીની જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. તેમાં અમો લખી આપનારા (જમીન માલીક) ની કોઈ પણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી. કે રહેતી નથી.

(૧.૮) સદર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ખુલ્લી જમીનમાં **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પ્લેક્ષ"** ના ડભોઈ નગર પાલીકા દ્વારા રજાચિઠ્ઠી મેળવીને મંજુર થયેલા નક્શા પ્રમાણે તમો વેચાણ રાખનારે બાંધકામ કરવાનું રહેશે એવી સ્પષ્ટ શરતથી આ બાનાખત કરાર લેખ કરી આપેલ છે.

(૧.૯) બીજી તરફવાળા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા લખી લેનાર એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે.

એ. લખી લેનાર એલોટીને મિલકતની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

બી. સામાન્યકોમન સુવિધામાં જેવા કે રોડ રસ્તા કોમન પ્લોટ વિગેરેને અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે. આ પ્રોજેકટ જમીન સહીતનો સ્વતંત્ર પ્રોજેકટ છે.

(૧.૧૦) બીજી તરફવાળા દ્વારા સહકારી મંડળી ના કાયદા હેઠળ/કંપની ના કાયદા હેઠળ એસોસીએશન મંડળીનું જે નામ આપે તે મુજબ સસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા

નોંધણી માટે લખી લેનાર એલોટી ને મોકલવા માં આવે ત્યારે તેને તમામઅરજી/સોગંદ નામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળાને પરત કરવાના રહેશે.જેથી ટોટમાં લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળાતે અરજી વિગેરે લખી લેનાર એલોટીના સામાન્ય સંસ્થા ની નોધણી માટે યોગ્ય સમયે રજુ કરી શકે .અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારુપી બાય લો, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો લખી લેનાર એલોટી તેમા વાંધા કે તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૨) બીજી તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ ની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ...2016.63... **ચો.મી.** છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદર હુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવીષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (**F.S.I. Floor Space Index**) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપન્નબધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ...2016.63... **ચો.મી.** નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદર હું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ...1774.79... **ચો.મી.** નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ. આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફક્ત બીજી તરફવાળાને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદર હુ ડુપ્લેક્ષ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

તેમજ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (**B.U.**) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. **"એસોશિએશન ઓફ એલોટી ની"** એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૩) **સમય એ અગત્યનું સત્વ છે. –**

લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા તેમજ લખી લેનાર એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. બીજી તરફવાળા સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપેન્સી પ્રમાણપત્ર, કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મલ્યા બાદ લખી લેનાર એલોટીને મિલકતનો એસોશીએશન ને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે .તેવી જ રીતે લખી લેનાર એલોટી પણ હતા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (**૧.૪**)(**ક**) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશો.

પરંતુ જો મીલકત નું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપેન્શી પ્રમાણપત્ર કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ સરકારી વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા તેમજ લખી લેનાર એલોટીને જાણ કરશે ત્યારે લખી લેનાર એલોટી તથા અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪) **પ્રોજેકટ / કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ નું બાંધકામ -**

લખી આપનાર બીજી તરફવાળા દ્વારા પ્રોજેકટ **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલી તમામ વિગતો લખી લેનાર એલોટીએ જોયેલ છે. તથા બીજી તરફવાળા દ્વારા રજુ થયેલ નકશા તથા સક્ષમ સત્તાધિકારી એ મંજુર કરેલ પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાન બીનખેતીના હુકમ વિગેરેનો લખી લેનાર એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા લખી લેનાર એલોટી કબુલ કરે છે. કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

(૫) **પ્રોજેકટ / કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ ના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :-**

લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા મીલકતનો કબજો તારીખ 31/12/2024 **ની મુદદતમાં** સોપી દેશે. જો લખી આપનાર **તથા** બીજી તરફવાળા ઠરાવેલ સમય શીડયુલ પ્રમાણે પ્રોજેકટ સં પુર્ણ કરવામાં તથા લખી લનારને સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા લખી લેનાર એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાં થી પોતાની મીલકત રદ ન કરવી હોય તો બીજી તરફવાળા કબજો સોપી આપે ત સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર બેંક દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ લખી લેનાર એલોટી પણ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી બેંક દરે

વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.-પરંતુ લડાઇ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો લખી લેનાર એલોટી કબુલ કરે છે કે તો બીજી તરફવાળા કબજાની સોપણી ના સમયે માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર છો.

- સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપેન્સી પ્રમાણ પત્ર (મિલકત વપરાશ નો દાખલો) મલ્યા બાદ લખી આપનાર બીજી તરફવાળા આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ બીજી તરફવાળા ૩ (ત્રણ) મહીનાની અંદર મીલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે.
- પંરતુ મીલકતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન મીલકત વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો લખી લેનાર એલોટી કમ્પલીશન મીલકત વપરાશનો દાખલો આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળાને લેખીતમાં જાણ કરે ત્યારે લખી લેનાર એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સ ની તમામ અનામત રકમ અન્ય સ્થાનિક કરવેરા,વોટર વીજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી,તથા નોંધણી ફી, વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ બીજી તરફવાળાને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મીલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.
- લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોચાડયા સિવાયલખી લેનાર એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરા ની રકમ વિગેરેના હમા ચુકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે તો બીજી તરફવાળા પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી શકશે. લખી લેનાર એલોટી દ્વારા કસુર થયે થી લખી આપનાર બીજી તરફવાળા લખી લેનાર એલોટીને ફાળવેલ મીલકત ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરીને બાકીની રકમ લખી લેનાર એલોટી ને વ્યાજ વગર પરત ૪૫ દિવસમાં કરશે.
- પરંતુ તે પહેલા લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી આપવા માં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો અને નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો લખી લેનાર એલોટી સદર ટપાલ-ઈ-મેઈલનો જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસ સમય બાદ તે આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો બીજી તરફવાળા (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્રરકમ જે લખી લેનાર એલોટી દ્વારા બીજી તરફવાળાને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હમા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે .
- લખી લેનાર એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે લખી આપનાર બીજી તરફવાળા દ્વારાકુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય.તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશેતથા લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા તે રદ થયાની તારીખ થી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ મુદલ લખી લેનાર એલોટીને પરત કરશે. લખી લેનાર એલોટીએ રકમ પરત મેળવ્યા બાદ લખી આપનાર બીજી તરફવાળા વિરુધ્ધ કોઇ હકક દાવો વિગેરે રહેશે નહી.અને લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.
- કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે લખી લેનાર એલોટીને રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ લખી લેનાર એલોટી કબુલ કરે છે કે જયારે બીજી તરફવાળાની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે લખી લેનાર એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકેતો લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે, અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ બીજી તરફવાળા આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) <u>ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

સદર મિલકતનું પઝેશન લીધા પછી પાંચ (૫) વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રકચર માં કોઇ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે બીજી તરફવાળા દ્વારા રીપેરીંગ કરી આપવાનું રહેશે.પરંતુ સદર મિલકતની અંદર એક તરફવાળા લખી લેનાર એલોટી કોઇ પણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા

વધારા કરેલ હશે તો તેની તમામ જવાબદારી લખી લેનાર એક તરફવાળા એલોટીની રહેશે. તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે કરાર કરેલ છે.

(૭) જો આ કરાર ની કોઇ પણ જોગવાઇ અધિનિયમ અથવા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ રદબાતલ અથવા બહિષ્કૃત અથવા કરવા માટે નિર્ધારીત કરવામા આવશે .તે પછી અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ એગ્રીમેન્ટના આવા જોગવાઇઓ ઉદેશ્ય સાથે વ્યાજબી રીતે વિરોધાભાસી હોવાનું માનવામા અથવા કાઢી નાખવામાં આવે છે. આ કરાર અને એકટ અથવા નિયમોને અનુરુપ થવા માટે જરુરી હદસુધી અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા ઓ અને આ કરાર ની બાકી જોગવાઈ માન્ય રહેશે અને આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતા અમલપાત્ર રહેશે.

(૮) **<u>એલોટીની(પ્રોપટી)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u>**

મીલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની લખી લેનાર એલોટી જરૂરી ક્ષતી પુર્તી,બાહેધરી અને આ બાનાખત કરાર માં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને લખી લેનાર એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મીલકતનો કબજો લેશે અને લખી આપનાર બીજી તરફવાળા લખી લેનાર એલોટી ને મીલકતનો કબજો સોંપીઆપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં લખી લેનાર એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

- જયારે મીલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા લખી લેનાર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મીલકતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણ સરના ચુકવવાના જે હોય તે ચુકવવા માટે લખી લેનાર એલોટીને નોટીસ આપ્યાના ૧૫(પંદર) દિવસમાં તે રકમ લખી લેનાર એલોટી બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ બીજી તરફવાળાબીજી તરફવાળા પોતાની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તેને તબદીલ કરી દેશે. લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા આ રકમ દર મહીને પોતાની વિવેક બુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચ ની રકમ હોય તો તે પણ વસુલ કરી શકશે.
- **<u>લખી લેનાર એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત</u>** :–

  ઓક્યુપેન્સી પ્રમાણપત્ર મળવ્યા બાદ તથા લખી લેનાર એલોટીને વાણિજયક હેતુના કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ કબજો સોપી આપ્યા બાદ લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન,સામાન્ય વિસ્તાર સહીત લખી લેનાર એલોટી ના એસોશીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ અધિકારીને સોંપી આપશે.
- **<u>લખી આપનાર બીજી તરફવાળા દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>**

  લખી આપનાર બીજી તરફવાળા આથી રજુઆત કરીને તથા ખાતરી આપે છે.
- લખી આપનાર બીજી તરફવાળા પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા મોટ તમામ જરૂરી અધિકાર બીજી તરફવાળા ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- **<u>આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજા માં મુકી શકશે નહી તે મુજનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરાર થી પ્રાપ્ત થયેલા હીત તથા હક્કોને અસર કરશે નહી.</u>**
- જમીન કે પ્રોજેકટ અથવા રહેણાંક હેતુના ડુપ્લેક્ષવાળા મકાનના સ્કીમ બાબતે કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇ અદાલતમાં પડતર નથી.
- પ્રોજેકટ જમીન સંબંધીત સક્ષમ અધિકારી એ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે. તથા અમલી છે. તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં બીજી તરફવાળા

હંમેશા, પ્રોજેકટ ને સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે. અને હંમેશા કરશે, ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

- લખી આપનાર જમીન માલીકે કોઇ પણ એવુ કાર્ય કરાવેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના લખી લેનાર એલોટીના ઉકત મીલકત સંબંધી હકકેને અસર થાય કે હાની થાય.
- આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મીલકત લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર તથા તથા બીજી તરફવાળાને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી ખાત્રી આપે છે.
- વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે લખીઆપનાર બીજી તરફવાળા આ મીલકતનો કાયદેસરનો ખાલી અને શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો લખી લેનાર એલોટીના એસોશીએશન ને સોંપી આપશે.
- લખી લેનાર એલોટીના એસોશીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જુરરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળાની જવાબદારી રહેશે.
- લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા સરકારી માંગણુ, દેણધી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય લેવી, ભારણ, પ્રમીયમ,ડેમેજ અને દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કાંઇ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- આ જમીન પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સ્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદો કે સરકાર ઓર્ડીનન્સ હુકમ,જાહેરાત(સદર મીલકતસંપાદીત અથવા અધિગ્રહકની કોઇ પણ નોટીસ સહિત) સરકાર તરફથી મળેલ નથી.
- લખી લેનાર એલોટી મીલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરાર કરીને કરે છે કે..
  લખી લેનાર એલોટી મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ કબજાની તારીખતી પોતાના ખર્ચે સારી રીતે યોગ્ય વાપરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે,
- લખી લેનાર એલોટી પોતાના મીલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. લખી લેનાર એલોટીની બેદરકારી ના કારણે નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે લખી લેનાર એલોટી જવાબદાર રહેશે.અને લખી લેનાર એલોટી સત્તાધિકારી શ્રીના નિયમોનો ભંગ ના થાય તે રીતે સમારકામ કરવાનુ રહેશે.
- કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ હેતુના બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપ રેખામાં કોઇ પણ જાતનો સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી.
- **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ ના દસ્તાવેજ બાબત :-**
  આ બાનાખત કરાર હેઠળ લખી લેનાર એલોટી પાસેથી લખી આપનાર બીજી તરફવાળા મીલકતની કિંમત ની સંપુર્ણ રકમ મલ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજકરી આપશે તથા કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ ની જમીનના તથા અવિભાજય હિસ્સાની વરાડે પડતી જમીન ના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મલ્યા તારીખથી (૩)ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. લખી આપનાર બીજી તરફવાળા દ્રાર જણાવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વગેરેની રકમ સમય મર્યાદામાં અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે. તથા લખી લેનાર એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોશીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સા માં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજકરતી વખતે ચુકવી આપવાની રહેશે.
- **કોમન સર્વિસ ના વપરાશ બાબત :-**
- **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ"** એ નામની યોજનામાં આવેલ કોમન રોડ રસ્તા વપરાશની જમીન,કોમન પ્લોટની જમીન, તેમજ કોમન લાઇટ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈ પણ સંજોગો માં લખી લેનાર એલોટીને કોમન સર્વિસ એરીયા કોઇ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે.
- **લખી લેનાર એલોટી દ્વારા કાનુન જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :-**
  લખી લેનાર એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો,નિયમો,જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે લખી લેનાર એલોટીએ આ

એલોટમેન્ટ કરાર કરેલછે. લખી લેનાર એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલ હુકમ, પરવાનગી, લે આઉટ પ્લાન ના તમામ નિયમો નું પાલન કરવાનું રહેશે.

- **<u>સબંધીત રાજયના ઓનરશીપ કાનુન : -</u>**

  લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા લખી લેનાર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ અનુરૂપ છે. બીજી તરફવાળા ગુજરાત ઓનરશીપ હેઠળ લાગું પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરેલ છે.

- **<u>બંધન કારક અસર :-</u>**

  લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખત કરાર લખી લેનાર એલોટીને મોકલી આપવાથી લખી લેનાર એલોટી તે કરાર મલ્યાથી ૧૦ (દસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલી રકમ સહિત તમામ સાથે સહીને બીજી તરફવાળાને પરત કરે નહીં અને સબ રજીસ્ટારમાં નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરાર બીજી તરફવાળા માટે ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

- જો લખી લેનાર એલોટી આ કરાર ૧૦ (દસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળાને સોંપણીકરવા નિષ્ફળ નિવડે તો લખી લેનારની એલોટીની પ્લોટ લેવાની અરજીને રદબાતલ સમ– જવામાં આવશે.તથાલખી લેનારે એલોટીએ જમા કરાવેલ રકમ માંથી બુકીંગનીરકમ કાપીને બાકીની તમામ રકમ વિના વ્યાજે બીજી તરફવાળા દ્વારા પરત આપવામાં આવશે.

<u>-: સંપુર્ણ કરાર</u> :–

- આ બાનાખતનો કરારને તેના પરીશીષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે આ પહેલાની તમામ સમજુતિ મૌખીક અથવા લેખિત પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.
- સુધારા કરવાના હકક ત્રણેવ પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.
- આ કરારની જોગવાઈઅઓ લખી લેનાર એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત. આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટતા જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબધીત ઉત્પન્ન થતી તમામ બહેધરી જવાબદારી ઓ કોઇ પણ ઉત્તરોતર મીલકતના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત બાહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મીલકત થશે.

- **<u>અલગતા બાબતઃ-</u>**
- આ કરાર હેઠળ ની જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ લાગુ પડે લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલા અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા તે સિવાય ની અન્ય બાકી રહેતીજોગવાઈઓ માન્ય રહેશે.અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

- **<u>વધારાની ખાત્રી :-</u>**
- બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે. અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબનો દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરુરી જણાય તેવા કોઇ હકક કે તબદીલી માટે ત્રણેવ પક્ષકારો જ્યુરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજ ની સોપણી કરવામાં આવશે.

- **<u>સહી કરવાનું સ્થળ :-</u>**

  લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ બીજી તરફવાળાની કચેરીમાં આ કરાર મા બંને પક્ષકારોની સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટાર કચેરી/નોટરી વકીલ શ્રી રૂબરૂ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ડભોઇ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

- **<u>નોંધણી</u>** : -

  લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા એલોટી આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરીને હાજરી આપીને સહીઓ કર્યાની કબુલાત આપવાની રહેશે.

<u>-: લખી લેનાર એલોટીનુ સરનામુ :-</u>

૧.

....

<u>લખી આપનાર જમીન માલીકનું સરનામુ :-</u>

અ.નં.	નામ	ઉ.વ.આ.	ધંધો	જાતે	પાન કાર્ડ નં.
૧.	**પટેલ સુરેશભાઇ નારણભાઇ**	૫૫	ખેતી/વેપાર	હિંદુ	**ACQPP 5997 B**
૨.	**પટેલ સહજાનંદ બાલકૃષ્ણભાઇ**	૪૦	ખેતી/વેપાર	હિંદુ	**AMRPP 8700 D**

૧. રહે. ૩૮, કૌમુદી સોસાયટી, કૉલેજ સામે, ડભોઇ, તા. ડભોઇ, જી.વડોદરા

૨. રહે. ગોકુળનગર-૩ સોસાયટી, સિંધવાઇ માતા રોડ, પ્રતાપનગર, વડોદરા.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ સરનામામાં ફેરફાર થાય તો બંને એક બીજાને જાણ કરવાની રહેશે.

- **<u>સંયુકતમાં લખી લેનાર એલોટી :-</u>**

જોઈન્ટ લખી લેનાર એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં બીજી તરફવાળા દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા લખી લેનાર એલોટી ને તે સરનામે મોકલવામાં આવશે.

- **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચઃ-</u>**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ લખી લેનાર એલોટી એ કરવાનો રહેશે અને ચુકવવાની રહેશે.

- **<u>વિવાદનો ઉકેલઃ-</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને પછી ડેવલપમેન્ટ)એકટ-૨૦૧૬તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

- **<u>શાસન વ્યવસ્થા</u>** :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

<u>-: "પરિશિષ્ટ - ૧ :-</u>

<u>-:: આખી સ્થાવર મીલકતનું વર્ણન ::-</u>

રજી-ડીસ્ટ્રીકટ : વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : ડભોઇ ના કસ્બે ડભોઇ રે.સર્વે નં. ૧૫૯૧/૧ અ પૈકી, સીટી સર્વે નં. ૩૪૮, ૩૪૯, ૩૫૦,૩૫૧, સીટ નં. ૧૮, સત્તા પ્રકાર-સી, મુળ ખંડ નં. ૧૦૫/૧૬, "કૌમુદી સોસાયટી" બંગલા નં. ૧૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૦.૩૫ ચો.મી (૧૨૦૫૨ ચો.ફુટ) વાળી મિલકત છે.

સદર **પરીશીષ્ટ-૧** માં વર્ણન કરેલ બીનખેતીની **જમીનમાં <u>"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ"</u> એ નામની** યોજનામાં સરકારી તથા અર્ધસરકારી તમામ સત્તા મંડળની ડભોઇનગરપાલીકાની રજાચિઠ્ઠી/ પરવાનગી મેળવીને મંજુર થયેલ નકશા/પ્લાન મુજબ તેમજ બીનખેતીની નિયમોને ધ્યાનમાં રાખીને સદર બીનખેતીની જમીનમાં **કોમર્શીયલ દુકાનો / શોપ / ઓફીસ** કુલ્લે– .... યુનિટ નું આયોજન કરેલ છે. સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળા દ્વારા મંજુર કરાવેલ પ્લાન નકશા મુજબનું બાંધકામ કરીને પરિશિષ્ટ નંબર-૨ માં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ આપવાનું આ કરાર થી નકકી કરેલ છે.

<u>-:પરિશિષ્ટ - ૨</u>

<u>:-</u>

-: વેચાણ આપવાની મીલકતનું વર્ણન :-

ઉપરોકત બીનખેતીની જમીનમાં ડભોઈ નગર પાલીકા તરફથી નકશા મંજુર કરાવીને તેની તરફથી રજાચીઠ્ઠી નં. DBADA/03/02/2021/ 1617610/01/000312 તા. ૦૯-૦૩-૨૦૨૧ થી **મેળવીને** તેમાં **"અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ" એ નામની** યોજના આવેલ છે. તેમા નીચે લખ્યા વર્ણન વાળી મીલકત આવેલ છે.

રજી-ડીસ્ટ્રીકટ : વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : ડભોઇ ના કસ્બે ડભોઇ રે.સર્વે નં. ૧૫૯૧/૧ અ પૈકી, સીટી સર્વે નં. ૩૪૮, ૩૪૯, ૩૫૦,૩૫૧, સીટ નં. ૧૮, સત્તા પ્રકાર-સી, મુળ ખંડ નં. ૧૦૫/૧૬, "કૌમુદી સોસાયટી" બંગલા નં. ૧૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૦.૩૫ ચો.મી (૧૨૦૫૨ ચો.ફુટ) થાય છે. તે જમીન માં આવેલ "અક્ષર ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ" નામની યોજના પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર આવેલ દુકાન/શોપ નં. .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ છે. તેના ચો.મી .... થાય છે.

એરીતે પરિશિષ્ટ-**૨** માં વર્ણન વાળી મીલકત આ કરાર લેખ થી લખી આપેલ છે.

તેની ચતુસીમા :-

પૂર્વે ::
પશ્ચિમે ::
ઉત્તરે ::
દક્ષિણે ::

એ રીતે ચાર ખુટ વચ્ચેની મીલકત વેચાણ અંગેના કરાર થી વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે.

પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી એન્ડ ડેવલપમેન્ટમેન્ટ(રેરા)ના જનરલ એકટ– ૨૦૧૬ની જોગવાઇ ઓને આધીન નોંધણી નંબર નં. .... **તારીખ :-** .... થી નોંધાયેલ છે.

તે રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર -૨-

- (રહેણાંક હેતુના ડુપ્લેક્ષ મકાનને લગતા બાંધકામ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી)
- મીલકતના તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે, કે જેમાં.

૧. સ્ટ્રકચર - પ્લીન્થ લેવલ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર સ્લેબ લેવલ,ફસ્ટ ફલોર સ્કેલ તથા સ્કેવર કેબીન સ્ટ્રકચર ડોલ કસ્ટર્ડ કન્સલ્ટનાએ સુચવ્યા મુજબ અર્થ કેર્ક પ્રતિરોધક ડીઝાઈન વાળુ આર સી સી સ્ટ્રકચર.

૨. ફીનીસીંગ- ઈન્ટરનલ સ્મુધ પ્લાસ્ચર વાઈટ સીમેન્ટ પુટ્ટી અને બહારના ભાગે ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર ટેક્ષચર અને એક્રેલીક પેઈન્ટ.

૩. ફલોરીંગ– દરેક રૂમમા વિટ્રીફાઇડટાઇલ્સ

૪. દરવાજા - આકર્ષક લેમિનેટેડ મેઇન ડોર તથા તમામ અંદરના ઇનોમલ કલરવાળા ફ્લ્સ્ડોરવાળા દરવાજાઓ વુડન ફ્રેમ સાથે

૫. બારીઓ - એલ્યુમિનિયમની બારીઓ, નેચરલ

આ વેચાણ અંગેના કબજા વગરના બાનાખત કરાર લેખ અમો લખી આપનાર તથા બીજી તરફવાળા એ તમો લખી લેનારને અમારી રાજીખુશીથી સમજી વિચારીને વાંચી વંચાવી વાકેફ થઇ બીન કેફ હાલતમાં કોઈ પણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીને વશ થયા વગર કરી આપેલ છે. જે અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાટી ને તથા વખતો વખત ના પ્રમુખ તથા ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ વાલી વારસો એર્ટનીઓ એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર સહી તથા બંધન કર્તા છે.

સ્થળઃ – ડભોઈ
તારીખઃ–

અત્રે...મતુ
અત્રે..શાખ

વેચાણ આપનારની સહી

૧ ....

૨. ....

૧...

૨...

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ અન્વયે ૩૨/એ, મુજબનું શીડયુલ

વેચાણ આપનારની સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
પટેલ સુરેશભાઇ નારણભાઇ		
પટેલ સહજાનંદ બાલકૃષ્ણભાઇ		

વેચાણ રાખનારની સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન