બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ :   /   /૨૦૨૦ ના રોજ સદર બાનાખતનો કરાર

લખી લેનાર – એક તરફવાળા (એલોટી) :

....ઉ.વ.આ. .... , ધંધો:............

રહેવાસ : ....

Aadhar No. ______________________ Pan No..................................

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં લખી લેનાર – એક તરફવાળા/ ફાળવણીથી મેળવનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર – એક તરફવાળા/ ફાળવણીથી મેળવનાર નો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ બાનાખત લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા/જમીન માલીક : –

મે. સયાજી બિલ્ડર્સ તે માની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતીથી તેમના ભાગીદાર શ્રી **ઇમરાનહુસેન હૈદરહુસેન સૈયદ,** ઉ.વ.આ. ...., ધંધો : વેપાર, હે:- નવાબવાડા, દુલીરામ પેંડાવાલાની બાજુમાં, રાવપુરા, વડોદરા (જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર (પ્રયોજક) – બીજી તરફવાળાઓ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર – બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના, વખતો વખતના અને છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(A) અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર – બીજી તરફવાળાની સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ની મોજે કસ્વા વડોદરાની વિભાગ-બી ટીકા નં.૧૦/૨ માં સર્વે નં.૮૩, ૮૫, ૮૬, ૮૯/૧ થી ૮૯/૬, ૯૦/૧, ૯૦/૨ પૈકી, ૯૧, ૯૨ પૈકી, ૯૩/૧ પૈકી, ૯૩/૨, ૯૩/૩ પૈકી, ૯૩/૪ સર્વે નંબરોની કુલ્લે ૧૧૦૮.૩૨૯૧ ચો.મી પૈકી ૬૩૯.૮૨૮૧ ચો.મી ક્ષેત્રફળની સ્થાવર મિલકત / જમીન આવેલ છે તે જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ મિલકતના મુળ માલીકશ્રી ભીમકલાલ નંદલાલ દિક્ષીત ની હયાતીમાં આ તમામ માલીકોમાં સૌ.વસુદાગૌરી એન્ડ અધર્સ પ્રોપટીઝ ના ટ્રસ્ટીઓના

નામો દાખલ થયેલા. સમય જતાં આ ટ્રસ્ટનું વીલીનીકરણ કરતા સદરહું ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓના નામો કમી કરીને મુળ માલીક મૈયત ભીમકલાલ નંદલાલ દિક્ષીતના તમામ વારસો (૧) જાગૃતિબેન રમેશચંદ્ર દિક્ષીત (૨) દિતી રમેશચંદ્ર દિક્ષીત (૩) નિમેશ રમેશચંદ્ર દિક્ષીત (૪) શીવાંગ રમેશચંદ્ર દિક્ષીત, (૫) ગોપાલી રમેશચંદ્ર દિક્ષીત, (૬) બીંદુબેન નાગેન્દ્ર દિક્ષીત, (૭) સુષ્મા હિરેન દેસાઇ, (૮) બીરજુ નાગેન્દ્ર દિક્ષીત, (૯) અરૂણ જે પટવા, (૧૦) બીરેન પટવા, (૧૧) કેતન રીપીનચંદ્ર દિક્ષીત, (૧૨) પીનાંક રીપીનચંદ્ર દિક્ષીત, (૧૩) ઉર્વી અસીત વ્યાસ મળીને તમામને આ તમામ મિલકતો વારસાઇ થી પ્રાપ્ત થતાં તેમના નામો પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં સહમાલીક તરીકે દાખલ થયેલા છે. આ તમામ સહમાલીકોનો આ તમામ મીમલકતોમાં વણવહેચાયેલો હકક હિસ્સો હોઇ અને તેઓ કાયદેસરના માલીકો હોઇ આ તમામ સ્થાવર મિલકતો અમો બીજાપક્ષવાળાએ તારીખ:૧૬.૦૭.૨૦૧૫ ના રોજ સદરહું તમામ સહમાલીકો પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૦૭ ના આધારે ખરીદેલી હોઇ આ તમામ મિલકતોના અમો બીજાપક્ષવાળા કાયદેસરના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર થયેલા છીએ. આ મિલકત પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં અમો બીજાપક્ષવાળા ના નામે તારીખ:૨૫.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ, સદરહું સ્થાવર મિલકત સીટી સર્વે વિભાગમાં સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે કચેરીમાં માત્ર અમો બીજાપક્ષવાળાના નામે નામફેર થયેલ છે તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. અને પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલકતનું વર્ણન (જે હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. સદરહું જમીન નવી અને અવિભાજય શરતની જમીન હતી સદર જમીન અમોએ બિન ખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે મેં.કલેકટરશ્રી વડોદરા સમક્ષ અરજ ગુજારતા મેં.કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ હુકમ નં................. કલેકટર કચેરી, ચીટનીશ શાખા વડોદરા તારીખ:.....................ના રોજ શરતફેર કરતો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રે.રેકર્ડમાં ફેરપાર નોંધ નં................ થી થયેલ છે.

(B) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (ચાર) ૪ માળના બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"ધનલક્ષ્મી એવન્યુ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(C) સદર જમીનનો બિનખેતી વાપર ઉપયોગ કરવાનો હુકમ કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ હુકમ નં....................................., તા. ....થી રહેણાંક હેતુ

માટે પરવાનગી આપેલ છે. તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના નંબર – ૬ માં નોંધ નંબર : ………………… થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

(D) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે – આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠ્ઠી નંબર : વોર્ડ /૮/૮૦/૨૦૧૪-૨૦૧૫ તારીખ:૦૩.૦૭.૨૦૧૪ થી મેળવેલ છે. અને સદરહું રજાચીઠ્ઠી વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાં રીવાઇઝ કરેલ છે જેનો રીવાઇઝ નં.વી.એમ.સી/-૧૯-૧૧-૨૦૧૯/૧૩૩૩૦૪૫/૦૧/૦૦૨૬૪૧ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે મંજુર થયેલ લે – આઉટમાં "રેરા" કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(E) સદરહું મિલકત વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ **"ધનલક્ષ્મી એવન્યુ"** કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ – ૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો એકલોઝમેન્ટ નંબર : ………………………………………………… છે. **તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર – ૧ માં રજુ કરેલ છે.**

(F) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી **કેતન પટેલ મેસર્સ એ.એ.સ્કેવર** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તેને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(G) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે. તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના નંબર ૬, ૭/૧૨, ૮/અ વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે. …………………… ની અધિકૃત નકલો વિગેરે………………………..એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(H) પ્રમોટર 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 સતા વડોદરા મહાનગર સેવા સદન દ્વારા મંજુર થયેલ લે – આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે, ખરીદ થનારા તથા એલોટી

દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર – ૨ માં રાખેલ છે.

(I) મોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(J) એલોટીએ **"ધનલક્ષ્મી એવન્યુ"** બિલ્ડીંગમાં **ટાવર નંબર-ડી** માં ....**માં માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ /દુકાન નંબર : ....** નો **કાર્પેટ એરીયા.............ચોરસ મીટર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા............ચોરસ મીટર** તથા પાર્કીંગ એરીયા .... ચો.મી બાંધકામવાળી મીલકત તેને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની.............. **ચોરસ મીટર** વાળી મિલકત લેવા માટેની અરજી કરેલ છે.

(K) એલોટીએ**"ધનલક્ષ્મી એવન્યુ"** બિલ્ડીંગમાં **ટાવર નંબર-ડી** મા ....**માં માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ /દુકાન નંબર : ....**નો **કાર્પેટ એરીયા.................ચોરસ મીટર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** તથા પાર્કીંગ એરીયા................ ચો.મી બાંધકામવાળી મીલકત તેને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની ....**ચોરસ મીટર** સહિતનો, લાગુ પડતાા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ – ૨ નાં ખંડ એના મુજબ સહીચારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ – ૨ માં આવેલ છે.

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

(M) જત સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

(N) સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર પરિશિષ્ટ – ૨ માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહત થયેલ છે.

<u>શરતો</u>

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નિચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

1. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે – તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામનો ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે અલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇ પણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરાફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

1 (i.) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી **ફ્લેટ /દુકાન નંબર ....** જેનો **કાર્પેટ એરીયા................ચોરસ મીટર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા.............ચોરસ મીટર** તથા પાર્કીગ એરીયા......... ચો.મી બાંધકામવાળી મીલકત તેને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની..............**ચોરસ મીટર** અને તે **"ધનલક્ષ્મી એવન્યુ"** ના **ટાવર નંબર-ડી** ના ....**માં માળ** પર આવેલ છે. (જેને હવે પછી સદર એપાર્ટમેન્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે **રૂા....................... /- અંકે રૂપિયા ....પુરા.** (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સામેના પરિશિષ્ટ – ૨ માં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

1 (ii.) સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા** એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂા. ....**/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

વિગત	અવેજ ચુકવણીની રકમ	અવેજ %
બુકીંગ સમયે		૧૦ % રકમ
આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં		૩૦ % રકમ
ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે તેનું પ્લીંથ લેવલનું બાંધકામ પુરુ થયેથી		૪૫ %રકમ
ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ ના સ્ટેજ પ્રમાણે		૭૦ % રકમ
ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે તેની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર કામ પુરુ થયેથી		૭૫ % રકમ
ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે તે ટાવરનું બહારનું પ્લાસ્ટર ટેરેસમાં વોટર પ્રુફીંગ બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ પુરુ થયેથી		૮૦ % રકમ
ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે તે ટાવરનું સેનેટરી ફીટીંગ દાદર લીફટ વેલ, એલીવેશનનું કામ પુરુ થયેથી		૮૫ % રકમ
ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે તેની લીફટ પાણીના પંપ ઇલેકટ્રીકટ ફીટીંગ વિગેરેનું કામ પુરુ થયેથી		૯૫ % રકમ
દસ્તાવેજ (પઝેશન) વખતે		૧૦૦ % રકમ

1 (iii.) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઇ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેંસ અથવા અટન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

1 (iv.) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર

નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

1 (v.) પ્રમોટર પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૯ % ના છૂટનો લાભ આપીએ છે. પ્રમોટર અલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહી.

1 (vi.) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતના ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટરની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૪૩૧૭.૧૨** ચો.મી છે. અને પ્રમોટર, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ, એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇનો લાભ મેળવીને **૪૩૧૭.૧૨** ચો.મીના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટર, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૪૦૮૪.૭૦** ચો.મી નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત

એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઇ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ ફલેટ / ટ્રીપ્લેક્ષ બંગલોઝ ના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. "એસોસીએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

1 (vii.) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઇ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઇ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

2.1 આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઇ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

2.2 સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપુર્ણ છે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે. તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદા નં. 1(ii.) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમયે મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

4.1 જો પ્રમોટર સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક ૯ % ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો

સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક ૯ % લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

4.2 ઉપરોકત મુદા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્ધારા સદર કરારનીખ શરતોને આધીન તેના દ્ધારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્ધારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે બે વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે. એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્ધારા એલોટી દ્ધારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઇ - મેઇલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્ધારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામામ આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્ધારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઇ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

5. પ્રમોટર દ્ધારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન એનેક્ષર – ૩ માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

6. પ્રમોટર એલોટીને સદરએપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં મોડો ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, અને જે પોતે પ્રોજેકટ રદ કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્ધારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્ધારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર ૯% લેખ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય.

૧. યુધ્ધ, પ્રજાકિઇય આંદોલન તથા દેવી આપતિ.
૨. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સતા મંડળ/કોર્ટનું નોટીફીકેશન.

7.1 કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇ પણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજ કારણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાની દિન – ૭ અંદર તેના વતી એલોટીને યુનીનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

7.2 પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન – ૧૫ માં યુનીટનો કબજો લેશે.

7.3 એલોટી દ્ધારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોકત મુદા નં. ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્ધારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

7.4 સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર અથવા તો સદર સ્કીમ જયાં સ્થિત છે તેમાં કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇ કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર ના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરે તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહિ.જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય

ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

8. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ યુનીટ કે તેનો કોઇપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અથવા પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત વાહન પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનાવ માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન – ૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો – ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

9.1 પ્રમોટર દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન – ૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન પ્લોટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલા છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે આપે છે કે જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે **રૂા.૨૦૦૦/-** આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇ પણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઇને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

9. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છે. જે રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

10. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનનીના રચના કરવા તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચન માટે રૂા.૧૦૦૦/- કાનુની ખર્ચ પેટે જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની એટ – લો/વકીલ ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

11. નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલ અગાસી કોમન ફેસીલીટી, પ્રોજેકટ પુર્ણ થતા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમાં પ્રમોટરનો કોઇ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

12. **<u>પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ.</u>**

i. પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ સબંધીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે. તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારી ધરાવે છે.

ii. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સતા મંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

iii. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઇલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

iv. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇ પણ કોર્ટમાં નીકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

v. સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવે છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, બિલ્ડીગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલા રહેશે.

vi. પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇ પણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.

vii. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઇ પણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉભદવેલ અધિકારોનું હનન થતુ નથી.

viii. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનીટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

ix. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લ્હેણા, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રહેશે.

x. સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇ પણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સતા મંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

13. <u>એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે સદર યુનીટ આવે તેઓ પ્રમોટર સામે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલા છે.</u>

i. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનીટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થીતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ યુનીટ કે તેના કોઇ પણ ભાગ અથવા જયા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગમાં એવા કોઇ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનીક સતાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહી. સદર યુનીટના એલીવેશનમાં એલોટીએ કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવા નહી.

ii. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનીટને અથવા જયા આવેલ છે તે યુનીટના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનીક સતાધિકારી દ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનુન ધારા દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝ ના અન્ય કોઇ પણ ભાગ કે જયા સ્કીમ સ્થીત છે તથા સ્કીમના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોચ અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી

કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને પોતાના સ્વખર્ચે સંપુર્ણ કરવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

iii. આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થીતીમાં યુનીટ આપવામાં વિલ હો તેજ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનીક સતાધીકારીના કાયદા નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરૂધ્ધ આવુ કોઇ પણ કરવું કે કરાવવું નહી ઉપરોકત શરતોને એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનીક સતાધીકારી કે અન્ય જાહેર સતા પ્રત્યે જવાબદારી રહેશે.

iv. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇ પણ ભાગની તોડ ફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જયાં યુનીટ સ્થીત છે તેની બાહ્ય કલમ સ્કીમમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને યુનીટના અન્ય બાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સીવાય કોઈ પણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતી કરવી નહી.

v. એવું કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને યુનીટ કે જયાં યુનીટ સ્થીત છે તે અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદ બાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોઇ અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

vi. એપાર્ટમેન્ટ જયાં સ્થીત છે તે સ્કીમ/યુનીટના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇ પણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવા માટે ની પરવાનગી આપવી નહી.

vii. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં યુનીટ છે તે બીલ્ડીગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનીક સતાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

viii. જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી દ્વારા બદલવા કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનીક કર, પાણી ચાર્જ, વિમા તેમજ અન્ય લેણા જે કાંઇ હોય તેની રકમમાં સબંધીક સ્થાનીક સતા મંડળ અને/અથવા

સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સતા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

ix. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીને સદર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવશે નહિ કે તેનો કોઇ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

x. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી, ફેકશેનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનીક સતા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સતા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નીયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા યુનીટના ભગોવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નીયમીત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

xi. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયોર તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનીટ કે તેના કોઇ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થીતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

xii. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

14. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ કો – ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક લીગલ ચાર્જીસ પેટે ધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જે તેનો ઉપયોગ કરશે.

15. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ

મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

16. **<u>પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી.</u>**

પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી સદર કરારના અમલો બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહી કે જો આવું કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદા ના બાધ આવ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનીટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હીત કે અધિકારને આંચ આવશે નહી.

17. <u>બંધનકર્તા અસર :</u>

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઇ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થીત થાય જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસને પહોચતા કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થીત થવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નીવડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન – ૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નીવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદ બાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહીત કોઇ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

18. <u>સમગ્ર કરાર :</u>

સદર કરાર તેના દરેક શિડયુલ તથા પરીશીષ્ટ સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનીટ સબંધીત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખીક જે કાંઇ હોઇ તેને આ કરારથી રદ બાતલ અને બીન અસરકારક ઠરાવે છે.

19. <u>સુધારા/દુરસ્તીનો અધીકાર : –</u>

સદર કરારમાં સબંધીત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

20. <u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ : –</u>

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે, સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

21. રદ્દ કરવા બાબત (Severability)

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ 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 સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

22. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીએ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

23. વધારાની ખાતરીઓ :

બંન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

24. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ જે એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

25. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર દ્વારા સદર ઓફીસે હાજર થઇ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

26. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઇ – મેલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :

એલોટીનું સરનામું :

પ્રમોટરનું સરનામું :

ઇ – મેલ આઇ.ડી. :–

જો ઉપરોકત કે ઇ – મેઇલ આઇડીમાં કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એક – બીજાને રજીસ્ટર પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ ત્ર વ્યવહારો એલોટી/પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

27. <u>સંયુકત એલોટીઓ : –</u>

સંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઇ – મેલ આઇ.ડી. પર તમામ પત્ર વ્યવહારો કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

28. <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : –</u>

સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

29. <u>વિવાદનું નિરાકરણ : –</u>

કોઇ પણ વિવાદનો નીકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુઅલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોને જોગવાઇઓને આથી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રીગ્યુલીટી ઓથોરીટી સતા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

30. <u>**સંચાલક કાયદો :–**</u>

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટ અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાય ક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટને રહેશે.

પરીશીષ્ટ – ૧

(પ્રોજેકટવાળી સંપુર્ણ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ની મોજે કસ્વા વડોદરાની વિભાગ-બી ટીકા નં.૧૦/૨ માં સર્વે નં.૮૩, ૮૫, ૮૬, ૮૯/૧ થી ૮૯/૬, ૯૦/૧, ૯૦/૨ પૈકી, ૯૧, ૯૨ પૈકી, ૯૩/૧ પૈકી, ૯૩/૨, ૯૩/૩ પૈકી, ૯૩/૪ સર્વે નંબરોની કુલ્લે ૧૧૦૮.૩૨૯૧ ચો.મી પૈકી ૬૩૯.૮૨૮૧ ચો.મી ક્ષેત્રફળ વાળી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	**:**	**ચિત્તેખાન હનુમાનજીની ગલી**
પશ્ચિમે	**:**	**નવાબવાડા મેઇન રોડ**
ઉતરે	**:**	**લાગુ સીટી સર્વે વાળી મિલકત**
દક્ષિણે	**:**	**સનરાઇઝ કોમ્પલેક્ષ**

પરીશીષ્ટ - ૨

બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ની મોજે કસ્વા વડોદરાની વિભાગ-બી ટીકા નં.૧૦/૨ માં સર્વે નં.૮૩, ૮૫, ૮૬, ૮૯/૧ થી ૮૯/૬, ૯૦/૧, ૯૦/૨ પૈકી, ૯૧, ૯૨ પૈકી, ૯૩/૧ પૈકી, ૯૩/૨, ૯૩/૩ પૈકી, ૯૩/૪ સર્વે નંબરોની કુલ્લે ૧૧૦૮.૩૨૯૧ ચો.મી પૈકી ૬૩૯.૮૨૮૧ ચો.મી ક્ષેત્રફળ વાળી સ્થાવર મિલકત / જમીન માં.ડી-ટાવરના ....ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં..................નો કારપેટ એરીયા................ ચો.મી બાલ્કની તથા વોશ એરીયા................. ચો.મી તથા પાર્કીંગ એરીયા ....ચો.મી બાંધકામવાળી મિલકત તેને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની................ચો.મી જમીનના હિસ્સા સાથેની કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે

પૂર્વે **:**

પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

સદર બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારી, દીલના સાવધપણે લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચેના સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમોએ અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

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

<u>બાનાખત લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા :</u>

મે. સયાજી બિલ્ડર્સ તે માની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને **સાક્ષી**
વતીથી તેમના ભાગીદાર

.... ૧.............................

ઇમરાનહુસેન હૈદરહુસેન સૈયદ

૨.............................

<u>લખી લેનાર – એક તરફવાળા (એલોટી) :</u>

....

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ ના કાયદાની કલમ-૩૨ (એ) અન્વયેનું શિડયુલ</u>

લખી લેનાર એક તરફવાળા / એલોટી : –	પાસપોર્ટ સાઈઝ ફોટો	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

<u>લખી આપનાર</u> <u>બીજી – તરફવાળા</u> **મે. સયાજી બિલ્ડર્સ તે માની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતીથી તેમના ભાગીદાર**	પાસપોર્ટ સાઈઝ ફોટો	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
.... **ઇમરાનહુસેન હૈદરહુસેન સૈયદ**		

કોપી નં.

રજી.નં.________________

તારીખ :______________

બાનાખતનો કરાર

ટાવર-ડી ફ્લેટ નંબર ડી-૫૦૪

નુસરત અબ્દુલકરીમ તાઇ

==

JIWANI MOHAMMEDJAVID I.

ADVOCATE (GUJARAT HIGH COURT)

NOTARY GOVERNMENT OF INDIA

Mehfuz compelx, opp. Water tank, Near Shifa duplex, Tandalja Main Road,Vadodara.

==

MOBILE 9998905890 **Email Id : mijiwani@gmail.com**