: બાનાખત :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના સબડિસ્ટ્રકટ વડોદરાના મોજેઃ બીલ, તા.જી.વડોદરા વિસ્તારમાં આવેલ "કિશન સેરેન" નામની સ્કીમમાં આવેલ ત્રિપ્લેક્ષ/ પ્લોટ નં.: ....નો કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર.

RERA REG. NO.PR/ GJ/ VADODARA/ VADODARA/ ....

આજરોજ તારીખઃ .... માહેઃ .... સનેઃ **૨૦૨૪ના અંગ્રેજી દિને અમો આ બાનાખત કરીએ છીએ કે, લખી આપનાર/ પહેલી તરફવાળા–વેચનાર–જમીન માલીકઃ**

વિનાયક ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા...
ધવલ અરવિંદભાઈ પટેલ, ઉં.વ.આઃ ૩૯, ધંધો : વેપાર, રહેવાસીઃ મંદિર ફળિયું, બીલ, વડોદરા–૩૯૧૪૧૦, ઈન્કમટેક્ષ પાન (PAN) કાર્ડ નં.: **CBTPP3931P**

જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં " વેચાણ આપનાર" યાને **પહેલા પક્ષવાળા યાને "અમો"** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, સકસેસરો, એસાઈનીયો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે, તે અમો પહેલા પક્ષના :

લખી લેનાર/ બીજા તરફવાળા / ખરીદનાર/ એલોટી :

(૧) ...., ઉં.વ.આઃ ....., ધંધોઃ ....,
PAN NO. ....

(૨) ...., ઉં.વ.આઃ ....., ધંધોઃ ....,
PAN NO. ....

રહેઃ ....
....

જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં **વેચાણ લેનાર યાને બીજા પક્ષના યાને** "તમો" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, સકસેસરો, એસાઈનીયો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય તે બીજા પક્ષનાઃ

મિલકતનું વર્ણન :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાનાં મોજે ગામઃ **બીલ**ની સીમની જમીનો.

(૧) **બ્લોક નંબરઃ ૪૭૯/અ, જુનો રે.સ.નં. ૬૫૭, ૬૬૩/૧, ૬૬૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/અ(બીલ), ઓ.પી.નં. ૨૫, જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૫૩૦ ચો.મી. પૈકીનો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૫/૨ના જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૨૬૮ ચો.મી.**

(૨) **બ્લોક નંબરઃ ૪૭૯/અ, પૈકી જુનો રે.સ.નં. ૬૫૭, ૬૬૩/૧, ૬૬૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/અ(બીલ), ઓ.પી.નં. ૨૬, જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૫૩૦ ચો.મી. પૈકીનો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬ના જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૧૪૯ ચો.મી.**

(૩) **બ્લોક નંબરઃ ૪૭૯/બ, જુનો રે.સ.નં. ૬૫૭, ૬૬૩/૧, ૬૬૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/અ(બીલ), ઓ.પી.નં. ૨૪, જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૪૮૬૦ ચો.મી.**

આમ કુલ : ૨૬૮ ચો.મી.+ ૧૪૯ ચો.મી.+ ૪૮૬૦ ચો.મી. = ૫૨૭૭ ચો.મી. વાળી મિલ્કત, સદર રેરા પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન મુજબ જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૫૨૧૩.૮૨ ચો.મી.માં બાંધેલ **"કિશન સેરેન" અંગ્રેજીમાંનામ "KISHAN SERENE"** માં આવેલ **ત્રિપ્લેક્ષ/ પ્લોટ** નંબર તથા માપ નીચે મુજબ છે.

ત્રિપ્લેક્ષ / પ્લોટ નં.	પ્લોટનું માપ	વરાડે પડતો હિસ્સો, રોડ, કોમન વપરાશની જગ્યા વિગેરેનુંમાપ	કુલ પ્લોટનું માપ	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું બાંધકામનું માપ	ફર્સ્ટ ફ્લોરનું બાંધકામનું માપ	સેકન્ડ ફ્લોરનું બાંધકામનું માપ	કુલ બાંધકામનું માપ

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

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

(૧) સદરહું મિલકતના કુલ અવેજ પૈકી તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને **કુલ રૂપિયા : ..../–** પુરામાં વેચાણ આપવા માટે સંમત થઈ સદર બાનાખતનો કરાર કરી આપીએ છીએ અને બાના પેટે નીચે મુજબની રકમ ચુકતે આપેલ છે.

બાનાપેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત :

રૂપિયા:	બેંકનું નામ	ચેક નંબર/ RTGS	તારીખ
/–			

કુલ રૂપિયા : ..../–, અંકે રૂપિયા : .... પુરા ચુકતે મળેલ છે. આમ બાનાપેટે ઉપરોક્ત વિગતે અમો બીજીતરફવાળા / જમીન માલીકોને રૂપીયા મળી ગયેલ છે. જે મળ્યાનું કબુલ કરી સદર અમો લખી આપનાર જમીન માલીકોને આ બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ.

(૨) સદરહું મિલકતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ સમયમર્યાદામાં લખી આપનાર જમીન માલીકોને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૩) આજરોજ બાનાપેટે નીચે મુજબ રકમ ચુકવેલ છે. સદરહું મિલકત તદન નબોજી (બોજા વગરની), નકરજી (કર્જ વગરની), ચોખ્ખા માર્કેટ ટાઈટલવાળી છે.તેમજ સદરહું મિલકત ઉપર કોઈના કોઈપણ જાતના ચાર્જ, બોજા કે લીયન હકક નથી તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ આપેલ નથી તે જાતના કોઈપણ લખાણ પણ કરેલ નથી જેથી આજ અમો બીજા પક્ષના લેખીત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. (અને જાહેર કરીએ છીએ કે નીચે દર્શાવેલ મિલકતના તમામ ટાઈટલો ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાન તથા ટાઈટલ સંબધીત તમામ દસ્તાવેજોને ચકાસણી કરીને તથા સ્પેસીફીકેશન તથા આર્કીટેક–ઈસ્કવાઈજર તથા સ્ટ્રકચર –તરંગ કે ગાલાની વડોદરાના દ્વારા તૈયાર કરેલ છે. તથા રેરા એકટ–૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન કરવાની શરત સાથે તથા ટાઈટલ ચકાસણી કરીને તથા સદર જમીનની વિકાસ પરવાનગી મુજબ બાંધકામ કરીને મેળવવા સબબ સદર મિલકત ખરીદ કરવા માટે બાનાખતનો કરાર કરવાનું નકકી કરેલ છે. તે મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સદર બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. તેમજ સમય પર કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓકયુપેશન સર્ટી. મેળવીને સદર મિલકત વેચાણ લાયક વપરાશ લાયક કરવાની બાંહેધરી સહીત સદર મિલકતના બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

(૪) સદર જમીન અમો લખી આપનાર નં.૧ પક્ષકારોની માલિકીની છે. સદર બીનખેતીવાળી જમીન અમો લખી આપનાર પહેલી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની છે. ઉપર જણાવેલ સદરહું જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે કલેકટરશ્રી વડોદરાના **હુકમ નં. એન.એ./ એસ.આર/ ૪૦૨/ ૨૦૧૩–૨૦૧૪, નં. લેન્ડ / ડી/ કલમ–૬૫/ વશી / ૩૦૬૮/ ૨૦૧૩ તા. ૨૦–૧૧–૨૦૧૩ થી એન.એ. થયેલ છે.**

(૫) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદન દ્વારા વિકાસ **રજાચિઠ્ઠી નં.: 003LD24250131, તારીખ: ૨૪–૧૦–૨૦૨૪**થી રહેણાંકના મંજુર કરી વિકાસ કરવા માટે પરવાનગી આપેલ છે. અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ **''KISHAN SERENE''** નામની પ્લોટ/ ત્રિપ્લેક્ષની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે **''KISHAN SERENE''** પૈકી ઉપર જણાવેલ પ્લોટ/ ત્રિપ્લેક્ષ નંબર વાળી મિલકત જેની વિગત ઉપર પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે મિલકત તમોને બાનાખત લખી આપીએ છીએ.

(૬) સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત બીજીતરફવાળાએ કાયદાને જોગવાઈઓ હેઠળમાં નોંધાવેલ છે. જેનો (RERA REG. NO.PR/ GJ/ VADODARA/ VADODARA/ ...., તારીખ : ....થી મેળવેલ છે.

(૭) સદર યોજનામાં જમીનના કાયદેસરના રેવન્યુ રેકર્ડ ૬, ૭, ૧૨, ૮–અ, તથા પ્રમોટર/ આયોજકના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરે માહીતી એલોટી લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે. અને સંતોષ વ્યકત કરી સદર યોજનામાં આવેલ મિલ્કત વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે. સદર યોજનામાં આયોજન થનાર પ્રોજેકટ/ યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે જરૂરી લે–આઉટ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલા નકશા વિગેરે એલોટી લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છ અને સંતોષ વ્યકત કરી સદર યોજનામાં આવેલ મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. અમો પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સતા મંડળ પાસેથી પ્લાન સ્પેસીફીકેશન એલીવેશન લાગત કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે અને પ્રોજેકટ અંગે કમ્પલીશન/ ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે. આથી અલોટી લખી લેનાર પ્રોજેકટ/ આયોજક/ આયોજનર પાસેથી ઉપર જણાવેલ મિલકત જેનું માપ ઉપર જણાવ્યા મુજબની મિલકત જેને હવે પછી સદર પ્લોટ / ત્રિપ્લેક્ષ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષો તર્ફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ અને રજુઆતો પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો અને નિયમોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાતરી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતોને આધિન આ કરાર કરવા માટે બંને પક્ષ સહમત થયેલ છે. જત, સદર એકટ/ અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રોજેકટ/ આયોજકે સદર પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતના વેચાણ હેતુ અલોટી/ લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ –૧૯૦૮ હેઠળની સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

(૭) આથી અમો/ લખી આપનાર તથા તમો લખી લેનાર તે બંને પક્ષકારોને રેરાના નીતિ–નિયમો તેમજ રેરાની વેબસાઈટ પર જણાવેલ તમામે તમામે શરતોને આધિન આ કરાર કરવામાં આવે છે.

અવેજની ચુકણી માટેની વિગત પેમેન્ટ પ્લાન :

(૧) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરારમાં આવ્યા પૂર્વે સમયે વેચાણ રાખેલ મિલકતની નકકી કરેલ અવેજની કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રોજેકટ બીજી તરફવાળાને બાકી રહેતા રૂપીયા પુરાની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સહમત થાય છે.

(૨) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તેટલા પ્રોજેકટને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

(૩) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૪૫%થી વધારે નહી તેટલા પ્રયોજકને ઉકત મિલ્કત જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે. તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીન્થ સુધીનુ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૪) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૭૦%થી વધારે નહી તેટલા પ્રયોજકને ઉકત મિલ્કત જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે. તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગનું સ્ટીલ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૫) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તેટલા પ્રયોજકને ઉકત મિલ્કતની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ/ લાદી, બારી બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૬) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી તેટલા પ્રયોજકને ઉકત મિલ્કતનું સેનેટરી ફીટીંઝ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૭) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી તેટલા પ્રયોજકને ઉકત મિલ્કત જે સ્થળે સ્થિતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પાણીના પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યત, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૮) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહી તેટલા પ્રયોજકને પાણી, પંપ, વિજળી નુર, વિજ યાંત્રિક પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યકતાની જેનો ઉલ્લેખ યુનિટ, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

(૯) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની નકકી કરેલ કીમતની બાકી રહેતી રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા રજી. દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવ્યે પુર્વ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બાકીની અવેજ મુદત ૨૪માસ સુધીમાં વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપી લખી લેનારે અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને સદર મિલકતનો કબજો બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી સુપ્રત કરવાનો રહેશે તથા ખરીદનાર બાકીની સંપૂર્ણ રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે એટલેકે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવી લે તો સદરહું ૨૪ માસની મુદત વિત્યા બાદ આ બાનાખત રદ્દબાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને ખરીદનારના સદરહું મિલકતમાં આ બાનાખત આધારે કોઈપણ પ્રકારના સદરહું પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના હકકો રહેશે નહી, તેમજ એક તરફવાળાએ બાના ટોકનની રકમ તેમજ અન્ય કોઈપણ રકમે વેચાણ આપનારને આપેલ હશે તે રકમ વેચાણ આપનાર તથા ખરીદનારની અરસ પરસની સમજુતીથી નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું મિલકત જમીન માલીક/ બીજીતરફવાળા અન્ય કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી આપવા હકકદાર છે. જે બીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા કરાવવાની નથી, તેવી પાકકી ખાત્રી, બાંહેધરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ સાથે બીજીતરફવાળા લખી આપે છે. કાયદા અનુસાર કાર્યવાહી કરી શકાશે. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહું બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ બીજીતરફવાળા તરફથી બીજીતરફવાળાને મળી જતા બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. જેની લખી આપનાર બીજીતરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમો અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતા જો તે અવેજ લઈ અમો તમોને પાકો દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખર્ચે પાકકો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલીક મુખત્યાર છો.

(૧૦) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખ પ્રમાણે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર **૯૪૯૮.૬૦ ચો.મી.** જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી જુદી જુદી યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફે.એસ.આઈ (FSI) ની યુકવાની પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવી **૪૬૩૩.૮૦ ચો.મી.**ના ફલોર પર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૪૬૩૩.૮૦ ચો.મી.** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીને સુચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું પ્લોટ/ ત્રિપ્લેક્ષ ખરીદવાનું કબુલ છે.

(૧૧) સદર યોજનામાં તમો લખી લેનારને એલોટ કરેલા મિલકતના બાંધકામ પૂર્ણ થાય અને કંપ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતો પૂર્તતા કરી ખાતરી કરી એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયામાં 3% ની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે વેરિએશનકેપને આધીન રહીને ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોયતો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરે ભોંયતળ વિસ્તાર મંજુરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર દ્વારા મંજુરી મળીએથી ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈએ છે ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈએ છે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં નકકી કરેલ મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર SBI MCLR - 2% ના વાર્ષિક દરે વ્યાજ સાથે અલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં ALOTTEE દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તો તે તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર રિંફંડ કરવા જોઈએ. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તો પ્રબોટરે ચુકવણીના પ્લોન ના ત્યાર પછીના તબકકા પ્રમાણે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈએ.

...૫...

(૧૨) સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો બીજી તરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ/ તમામ કામ ચકાસી, સમજીને કબજો મેળવવાનો રહેશે. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પૂવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ તથા દંડ વિગેરેની રકમ તમો બાનાખત લખી લેનારે ભરવાની છે.

(૧૩) સદર મિલકતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઈ આવે તે લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે.

(૧૪) સદરહું **"KISHAN SERENE"**ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઈ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાયતો તેમા તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર બીજી તરફવાળાએ ફરજીઆત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તથા સદરહું યોજનામાં જે કાંઈ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઈન્ટેનેન્સ ફી જે કાંઈ નકકી થાય તે તમો લખી લેનાર બીજી તરફવાળાએ અલાયટી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે કાંઈ સુવીધામાં ડેવલોપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમા આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ બધા સભ્યોએ સંપીને ભેગો મળીને કરવાનો રહેશે.

(૧૭) પ્રયોજક સદર મિલકત ઉપર કોઈપણ જાતનો ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી (Promoter Shall not Mortgage or create Charge) પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા આ કરારમાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મકાનને ગીરો કે તેનો ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કોયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) તમો સદર બાનાખત લખી લેનારએ સદરહું મિલકત જમીનના ટાઈટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો એરીયા જોઈ ચકાસી લીધેલ છે. કોઈપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલકતને કોઈ નુકસાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારા બીજી તરફવાળાઓની રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

(૧૯) પ્રયોજક (PROMOTER) યોગ્ય સમ ના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે મકાનનો કબજો નકકી કરેલ તારીખેઃ ૩૧–૧૨–૨૦૨૯ અથવા તો તે પહેલા સોંપશે. પરંતુ જો પ્રયોજક સદર યોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા ફાળવણી મેળવનાર/ એલોટીને યુનિટનો કબજો સોપવામાં નિષ્ફળ જાય તો ફાળવણી મેળવનાર/ એલોટી કે જેઓ સદર યોજનામાંથી પાછળ ખસવા ના માંગતા ન હોય તેવા ફાળવણી મેળવનાર/ એલોટીએ પ્રયોજક (PROMOTER) ને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રયોજક (PROMOTER) એ કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક SBI MCLR - 2% ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ અવેજ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો ફાળવણી મેળવનાર/ એલોટી નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પ્રયોજક (PROMOTER) ને ચુકવવામાં મોડે કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR - 2% ના દરે ફાળવણી મેળવનાર/ એલોટીએ (PROMOTER) ને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે. તેમ છતા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો આપવાનો હોય અને નકકી કરેલ મિલકત પુર્ણતા નીચેના કારણસરથી વિલંબ થાય ત્યારે સમય મર્યાદા વધારવા માટે પ્રયોજક હકકદાર રહેશે.

(૧) યુધ્ધ, પુજાપ પ્રકભ અથવા કુદરતી

(૨) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીશ.

(૨૦) પ્રયોજક (PROMOTER)ને વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે સંબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા લાગુ ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

...૬...

(૨૧) એલોટીનું કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure of Allottee to take possession of Unit) પ્રયોજક (PROMOTER) તરફથી કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી એ મિલ્કતનો કબજો પ્રયોજક (PROMOTER) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી અંડરટેકીગ્સ, કબજા પાવતી અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે અલોટીને મિલ્કતનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમાં વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામાં આવતા દરોમાં વધારો કરે તો સદર રકમમાં બીજી તરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૩) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીશના વટહુકમો તથા ત્રાહીત અહિત ઈચ્છાનારી વ્યકિત કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમુહ યોજનામાં કામમાં વિલંબ કરાવે તો નિર્ધારીત કરેલ સમયમાં બાંધકામ પુર્ણ ન થાય તો તે અંગે બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૨૪) હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.

(૨૫) સદર બાનાખત/ વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી/ એમ.જી.વી.સી.એલ. (MGVCL) ડિપોઝીટ, મહેસુલ, વેરો, આકારણી તથા સદર સોસાયટી તેના નિયમો બનાવવા અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે.

(૨૬) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત માર્કેટેબલ, ટાઈટલ કલીયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.

(૨૭) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં કાયદાકીય હકકો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી સમય યોજના પુર્ણ કરવા જરૂરી મજુરઓ મેળવવાની રહેશે.

(૨૮) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતની પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે મંજુર થયેલા છે.

(૨૯) કબજો લેવા માટેની કાર્ય રીત :– પ્રયોજક દ્વારા સક્ષમ સતા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરેલ અને ફાળવણી મેળવનાર કરાર અનુસારની ચુકવણીઓ કરી આપે તે પછી, પ્રયોજક કરાર હેઠળ ફાળવણી મેળવનારને લેખીતમાં નોટીસ આપીને આવી નોટીસની તારીખથી ત્રણ માસમાં નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સંભાળી લેવા જાણ કરશે અને તે રીતે જાણ કરવામાં આવેલ હોય તદઅનુસાર ફાળવણી મેળવનારને કબજાની સોંપણી કરશે. પ્રયોજક દ્વારા તેના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઓપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જોયતો તેવી ફાળવણી મેળવનારને થયેલ નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવા માટે આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમતી આપે છે. ફાળવણી મેળવનારએ પ્રયોજક અથવા ફાળવણી મેળવનારઓના સંગઠન દ્વારા યથા પ્રસંગે નિયત કરવામાં આવેલ હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચની ચુકવણી કરી આપવા સંમતી આપે છે પ્રયોજક, પ્રોજેકટ માટેનુ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળે તેના સાત દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

(૩૦) પ્રયોજક દ્વારા નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર થયેલ હોવાની જાણકારી આપતી લેખિત નોટીસ પ્રાપ્ત થાય તેના પંદર દિવસોમાં ફાળવણી મેળવનાર નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવી લેશે.

...૭...

(૩૧) ફાળવણી મેળવનારની નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો સંપાદન કરવામાં નિષ્ફળતા :–
ફાળવણી મેળવનારને પ્રયોજક જાણ કરે તેથી, આવશ્યક ઈન્ડેમીનીટીઝ બાંહેધરીઓ અને આ કરાર હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવેલા હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો કરીને પ્રયોજક પાસેથી નકકી કરેલ બંગ્લોઝનો કબજો મેળવી લેશે અને પ્રાયોજક ફરજીઆત પણે તેવા નકકી કરેલ બંગ્લોઝનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપશે. પરંતુ જયારે કોઈ કારણોસર ફાળવણી મેળવનાર ખંડ–૧૯માં જણાવાયેલી સમય મર્યાદામાં કબજો મેળવી લેવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે ચુકવણી પાત્ર બનતા હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

ફાળવણી મેળવનારને કબજો સોંપવામાં આવે તેથી પાંચ વર્ષ સુધીના સમયગાળા દરમ્યાન ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ યુનીટનો બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા સારી રીતે જાળવણી અને ટેબલ રીપેર કરશે અને ત્યારબાદ એક તરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાણવણી અને ટેબલ રીપેર કરવાનું રહેશે અને કબજો લીધા પછી એવું કોઈ કામ કરશે નહી જેથી મિલકતને નુકસાન થાય અને જો નુકસાન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી લેનારની રહેશે.

ફાળવણી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં ફાળવણી મેળવનારને ફાળવાયેલ એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયારહોવાની નોટીસ આપે તેથી, ફાળવણી મેળવનાર પ્રોજેકટની જમીન અને મકાનોની જાળવણી અને રખેવાળી માટેના અનુષાંગિક અને સંચાલનો આવશ્યક એવા તમામ ખર્ચ જેમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર દવારા વસૂલીપાત્ર હોય તેવા સ્થાનિક કર, કલ્યાણ ચાર્જીસ અથવા અન્ય વેરાઓ, પાણીના વેરાઓ, વીમો, સહિયારી પ્રકાશ વ્યવસ્થા માટેનો ખર્ચ, મરામત અને ઉઘરાણી કારકૂનના, ચોકીદારના સફાઈ કામદારના અને અન્ય ખર્ચ સમાવિષ્ટ હોય તેના માટે ફાળવણી મેળવનારને ભાગે પડતો હિસ્સો (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટનો કાર્પેટ વિસ્તારના હિસ્સા પ્રમાણે) પ્રયોજકને ચુકવી આપવા જવાબદાર ઠરશે. જયાં સુધી સંગઠન અથવા લીમીટેડ સોસાયટીની રચનાના થાય ત્યાં સુધી, ફાળવણી મેળવનાર નકકી થયા અનુસારના હિસ્સામાં કરવાના થતાં ખર્ચની ચુકવણી પેટે ફરજિયાતપણે પ્રયોજકને પ્રતિમાસ રૂા. .... ચુકવી આપશે, ફાળવણી મેળવનાર દવારા પ્રયોજકને આ રીતે કરવામાં આવતી ચુકવણી કરાયેલ રકમની ઉપરોકત કહેવાયેલ સોસાયટીના સંગઠન અથવા લીમીટેડ કંપનીને તબદિલ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી વ્યાજપાત્ર બનશે નહિ અને ત્યાં સુધી તેવી રકમ પ્રયોજક હસ્તક રહેશે.

મિલકતને નુકસાનઃ–

(અ) જો એકતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડને કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તે કારણોસર કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી.

(બ) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લગાવી વિગેરેના કારણે તથા એકતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તે કારણોસર કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહી બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકસાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહી કે ગણાશે નહી.

આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમઃ–

(અ) એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીકસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકસાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી.

...૮...

(બ) એલોટીએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીકલ સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એક તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એક તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(ક) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અને ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈંટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી અને બીજી તરફવાળા આવી ખામી કે નુકસાનને રિપર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી કે ગણાશે નહી.

(ડ) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ લિફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લિફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લિફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અને લિફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફટ કે મિલકતમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી અને બીજી તરફવાળા આવી આમી કે નુકસાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહી કે ગણાશે નહી. આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન એકતરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની કાયદા મુજબની કોઈપણ પ્રકારની ખામી દુર કર્વાની નૈતિક કે આર્થિક જવાબદારી રહેશે નહીં.

સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં એલોટી કોઈ તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ ભાગમાં સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તથા નાલી, ગટરો અને પાઈપો, કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ, લીફટ વિગેરે અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં અન્ય ભાગોને સપોટ મળ્યો હોય તેમાં કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દીવાલો અથવા આર.સી.સી ને નુકસાન કરી શકશે નહી. અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે. તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકલા એલોટીની રહેશે. પરંતુ પ્રયોજક કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન બંને પક્ષકારની સમજુતીથી કરી શકશે ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્ક પ્રમાણેની ચીજ વસ્તુઓ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.

સદર એલોટી સોસાયટીની તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેમ સ્વિકારવાના રહેશે અને સોસાયટીના કોમન વપરાશવાળી મિલકતનો વેરો, કોમન લાઈટ બીલ, સીકયુરીટી વિગેરે ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઈનટેનન્સ એસોસીએશન ના લેણાં સમયે સમયે ચુકવવાના રહેશે.

સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ પ્લોટ/ ત્રિપ્લેક્ષના એલોટી ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈને પણ આ મિલ્કત વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના બાંધકામની કોઈપણ જવાબદારી અમો આ મિલકત વેચનાર આ કરારના કોઈજ પક્ષકારોની રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળા પોતાનાએ સ્વિકારવાની રહેશે.

સદર બાનાખત લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજીતરફવાળાને કોઈ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો તે ભરપાઈ કરવા અંગેની જવાબદારી લખી લેનારની રહેશે. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલી બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભાગવટાની છે અને તેમા અમારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ નથી. સદર મિલકતના ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.

જો મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપેશન, કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ સરકારી વહીવટ કારણોસર વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રયોજક એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રયોજક કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

પ્રયોજક દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

૧. પ્રયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

૨. પ્રયોજક પ્રોજેકટમાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૩. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. જમીન પ્રોજેકટ અથવા મિલ્કત સંબધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૫. પ્રોજેકટ તથા જમીન, મિલ્કત સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ જરૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે. તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રયોજક હંમેશા પ્રોજેકટ મિલ્કત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

૬. પ્રયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

૭. પ્રયોજકે આ પ્રોજેકટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કપાત/ વિકાસ કરાર કે વેચાણ કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલ્કત સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલ્કત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રયોજકને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે.

૯. એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી, સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાણકારી સાચવણી માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે.

૧૦. "માલિકી રીપાર્ટ"(Title Report) માં જાહેર કરવામાં આવેલ છે તે સિવાયના અન્ય કોઈ દબાણો પ્રોજેકટનીજમીન અથવા પ્રોજેકટ ઉપર રહેલ નથી.

૧૧. "માલિકી રીપાર્ટ"(Title Report) થી જાહેર કરવામાં આવેલ છે તે સિવાયના અન્ય કોઈ દાવા પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટના સંબંધોમાં પડતર નથી.

મિલ્કતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રયોજકે મિલ્કતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા મિલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સાના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત/ મૌખીક માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદમાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રોજેકટને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રયોજકને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

મિલ્કત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

૧. એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનીક સતા કે સતાધારી ના નિયમ, નિયામન વિગેરેનું ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા બંગ્લોઝમાં વધારા કરી શકાશે નહી. અને તેમ છતાં એલોટી આવું કોઈ કૃત્ય કરે અને તેવા સમયે થનાર નુકસાન/ ભંગ માટે જવાબદારરહેશે. તથા તેવા નુકસાનની ભરપાઈ એલોટી કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે પ્રયોજક દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

૨. બીજીતરફવાળા પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ બંગ્લોઝ અંગે નકકી કરેલ તમામ વેરા અને વરાડે પડતા ખર્ચાની સમયસર ચુકવણી કરવા માટે એક તરરફવાળાએ યોગ્ય રકમ સમયસર જમા કરવાની રહેશે.

૩. એલોટીએ કોમન વીજળીના બીલ તેમજ અન્ય સવલતો અંગે તેઓના હીસ્સે આવતી રકમ સમયસર બીજીતરફવાળાને કે એ.ઓ.પી/ સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે.

...૧૦...

૪. એલોટીએ સદર યોજનામાં આવેલ ગટર લાઈન તથન ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો ચીકણો તથા સખત કે અન્ય એવો કોઈ કચરો કે જેનાથી સદર યોજનાની ગટર લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈનને નુકસાન થાય કે ગટર લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન જામ થઈ જાય તેવો કચરો નાખવાનો નથી.

૫. એલોટીએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં એવો કોઈ ફેરફાર, તોડ–ફોડ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે જેનાથી સીલીંગ તથા ફલોર અને અન્ય બંગ્લોઝ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/ મેમ્બર્સ/ સભાસદના મિલ્કતને નુકસાન થાય.

૬ એલોટીએ સદર યોજનાના સ્ટ્રકચર, બીમ કે કોલમને નુકસાન થાય તેવા પ્રકારની કોઈપણ જાતની ભારે મશીનરી મુકવાની નથી તેમજ વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈપણ મશીનરી મુકવાની નથી.

૭. સદર યોજનાની છત કે ટેરેશ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, લિફ્ટ રૂમ તથા દાદરની કેબીન ઉપર કોઈપણ જાતના એન્ટેના, હોડીગ્સ તથા બીલ બોર્ડ મુકવા અંગે એકતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહી. સદર હકક અને અધિકાર બીજીતરફવાળા પાસેજ અબાધિત રહેશે. તેમાં એલોટીએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહી.

૮. સદર યોજનાના સમારકામ દરમ્યાન વાપરવામાં આવતી ચીજવસ્તુ જેવી કે ટાઈલ્સ, ગ્રેનાઈટ મારબલના રંગ, કદ તથા ડીઝાઈનમાં ફેરફાર અંગે વાંધો કે તકરાર એલોટીએ ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

૯. એલોટીએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં અન્ય કોઈ મિલ્કત વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સ/ સભાસદને અડચણ થાય કે મુસીબત ઉભી કરે તેવી જગ્યાએ એર કન્ડીશનર્સના આઉટ ડોર બંગ્લોઝ તથા એકઝોસ્ટ ફેન મુકવાના નથી.

૧૦. એલોટીએ તેઓને ફાળવવામાં આવેલ કોમન પાર્કીગની કોમન જગ્યા સિવાયની બીજીકોઈ જગ્યાએ પોતાના વાહનોનું પાર્કીગ કરવું નહી. સદર **"KISHAN SERENE"** એ નામની યોજનામાં મિલ્કત વેચાણ રાખેલ ધારકોએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમાં નર્સીગ હોમ, બોડીગ હાઉસ, ગેસ્ટ હાઉસ, ગેમ ઝોન કે અન્ય કોઈ કોમર્શીયલ ગણાય તેવા હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરશે–કરાવશે નહી.

કરારનુ રદ્દીકરણઃ

જો આ કરારમાંની કોઈપણ જોગવાઈ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા નિયમો અને નિયમોનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ્દ અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઈ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી હોવાનુ ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનુ ગણાશે.

આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

સદર કરારની રૂએ એલોટી/ લખી લેનાર કે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નિચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ અથવા સુચીત ઈમેઈલ આઈડી પર મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી માનવામાં આવશે.

એલોટી /લખી લેનારનુ નામઃ ....

સરનામુ : ....

ઈ મેઈલ આઈડીઃ –

માલિક/ પ્રમોટર/ ડેવલોપર્સઃ વિનાયક ઈન્ફ્રા

સરનામુંઃ મંદિર ફળિયું, બીલ, વડોદરા–૩૯૧૪૧૦

જો ઉપરોકત સરનામાં કે ઈમેલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/ પ્રમોટરે એકબીજાને રજી. પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર અલોટી/ પ્રમોટર જેને લાગુ પડતુ હોય. તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીઃ સદર કરારના રજી.ની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

વિવાદનુ નિરાકરણઃ આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

સંચાલક કાયદો :

૧. સદર કરારની રૂએ ઉદ્દભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે સમયના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્રે તા.જી. વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૨. બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર એક તરફવાળાએ સદર **"KISHAN SERENE"** એ નામની યોજનામાં આવેલ વિજળીના, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૩. એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત જે હેતુ માટે બીજી તરફવાળાએ ફાળવેલ/ વેચાણ આપેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનિક કર–વેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંમાં કે લેણામાં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૪. આ કરાર હેઠળ એલોટીએ બીજી તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર તથા તમામ નાણાં પુરે પુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૫. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર **"KISHAN SERENE" નામની** યોજના અને તેમા આવેલ મિલકતોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજનાના સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો, અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમા વખતો–વખત જે કાંઈ પણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ એકતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

પરિવર્તનક્ષમતા (severability):

આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનો અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજુતીની આવી જોગવાઈનઓ, ઓ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય એટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરાયેલા નિયમો અને વિનિયમ અથવા યથાપ્રસંગ લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય એટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ આ સમજુતી સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

પરિશિષ્ટ–૧ (જમીનનું વર્ણન)

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણનઃ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાનાં મોજે ગામઃ **બીલ**ની સીમની જમીનો.

(૧) **બ્લોક નંબરઃ ૪૭૯/અ, જુનો રે.સ.નં. ૬૫૭, ૬૬૩/૧, ૬૬૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/અ(બીલ), ઓ.પી.નં. ૨૫, જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૫૩૦ ચો.મી. પૈકીનો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૫/૨ના જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૨૬૮ ચો.મી.**

(૨) **બ્લોક નંબરઃ ૪૭૯/અ, પૈકી જુનો રે.સ.નં. ૬૫૭, ૬૬૩/૧, ૬૬૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/અ(બીલ), ઓ.પી.નં. ૨૬, જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૫૩૦ ચો.મી. પૈકીનો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬ના જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૧૪૯ ચો.મી.**

...૧૨...

(૩) **બ્લોક નંબરઃ ૪૭૯/બ, જુનો રે.સ.નં. ૬૫૭, ૬૬૩/૧, ૬૬૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/અ(બીલ), ઓ.પી.નં. ૨૪, જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૪૮૬૦ ચો.મી.**

આમ કુલ : ૨૬૮ ચો.મી.+ ૧૪૯ ચો.મી.+ ૪૮૬૦ ચો.મી. = ૫૨૭૭ ચો.મી. વાળી મિલ્કત, સદર રેરા પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન મુજબ જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૫૨૧૩.૮૨ ચો.મી.માં બાંધેલ **"કિશન સેરેન" અંગ્રેજીમાંનામ "KISHAN SERENE"** માં આવેલ **ત્રિપ્લેક્ષ/ પ્લોટ** નંબર તથા માપ નીચે મુજબ છે.

ત્રિપ્લેક્ષ / પ્લોટ નં.	પ્લોટનું માપ	વરાડે પડતો હિસ્સો, રોડ, કોમન વપરાશની જગ્યા વિગેરે નુંમાપ	કુલ પ્લોટનું માપ	ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું બાંધકામનું માપ	ફર્સ્ટ ફલોરનું બાંધકામનું માપ	સેકન્ડ ફલોરનું બાંધકામનું માપ	કુલ બાંધકામનું માપ

જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

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

પરિશિષ્ટ–૨:

લે–આઉટ પ્લાન :

Annexure A : મિલ્કતમાં લીવીગ રૂમ એન્ડ ડાઈનીગ, વોશ એરીયા, બાલ્કની બેડરૂમ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ(મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ રહેશે.)

Annexure B : RERA REG. NO.PR/ GJ/ VADODARA/ VADODARA/ ....

Annexure C : (યોજના ના સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)

સ્ટ્રકચર : સારી ગુણવતાવાળું ડીઝાઈનર આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રકચર – સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની ડીઝાઈન મુજબ.

દરવાજા : સ્ટોન ડોર ફ્રેમ સહીત આકર્ષણ મુખ્ય દરવાજો તથા મોડયુલર આંતરીક દરવાજા ગુણવતા ફીકચરવાળા.

બારી : પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારી.

ફલોરીંગ : તમામ રૂમમાં વિટ્રીફાઈડ પ્રીમીયમ કવોલીટી ટાઈલ્સ.

ફીનીશીંગ : આંતરીક સ્મુધ ફીનીશીગ પ્લાસ્ટર તથા બાહ્ય દીવાલ પર સીમેન્ટ /વોટર પ્રુફ પેઈન્ટ.

રસોડુ /કિચન : એસ.એસ સીન્ક સહીત ગ્રેનાઈટ પથ્થરવાળું પ્લેટ ફોર્મ અને ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ.

બાથરૂમ : ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ તથા બ્રાન્ડેડ સેનીટરી વેર્સ.

ઈલેકટ્રીફીકીકેશન : આઈ.એસ.આઈ માર્કા વાળુ કોપરનું વાયરીગ તથા બ્રાન્ડેડ સ્વીચીસ.

ટેરેસ : વોટરપ્રુફીગ ટ્રીટમેન્ટ

અન્ય : ૨૪ કલાક પાણી

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને બીન કેફ હાલતમાં સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે. એની વિગતનો આ બાનાખત અમો બીજાપક્ષનાએ અમારા તન અને મનની સંપુર્ણ સ્વસ્થ અને સાવધ અને બીનકેફ અવસ્થામાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, અકકલ, હોશીયારીમાં કરી આપ્યો છે જે અમો બંને પક્ષનાને તથા તમામ વંશ,વાલી,વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા થયા અને રહેશે.

સ્થળ : **વડોદરા**

તારીખઃ ..... માહેઃ નવેમ્બર સનેઃ૨૦૨૪

સહી | શાખ

પહેલી તરફવાળા /જમીન માલિકો :

વિનાયક ઈન્ફ્રા એનામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા...

(૧) ______________________

____

(ધવલ અરવિંદભાઈ પટેલ)

(૨) ______________________