શ્રી

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

આજ તારીખ: / /૨૦૨૨ ના …….વારના રોજ,
સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/લેનારા: એક તરફવાળા:–

1.
AGE: , OCCUPATION:
Aadhar No. Pan No.

2.
AGE: , OCCUPATION:
Aadhar No. Pan No.

Both Residing At:

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" તથા "એક તરફવાળા" તથા "લખી લેનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં "એક તરફવાળા" તથા તમારા વંશ, વાલી,વારસો,સકસેસરો,એસાઈનીઓ,વકિલો,એડમિનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર: બીજી તરફવાળા/ જમીન માલીક:–

(૧) કોઠારી અક્ષયભાઈ અરવિંદભાઈ
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો– ખેતી તથા વેપાર
આધાર નં. ૨૫૨૭ ૪૪૫૪ ૮૧૧૦ પાન નં. ADBPK9611R
રહે. પદમપુજન બંગલો, દેવદિપ નગર સોસાયટી પાસે, ઓલ્ડ પાદરા રોડ, અકોટા, વડોદરા.

(૨) પટેલ ભોળાભાઈ રામજીભાઈ એચ.યુ.એફના કર્તા પટેલ અનિલભાઈ ભોળાભાઈ
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો– વેપાર
આધાર નં. ૫૦૦૩ ૯૨૭૧ ૧૨૪૯ પાન નં. AACHB0251L
રહે. ૧–૨, દર્શનપાર્ક સોસાયટી–૨, બ્રાઈટ સ્કુલ પાસે, વી.આઇ.પી રોડ, વડોદરા–૩૯૦૦૧૮.

(૩) પટેલ રમાબેન ભોળાભાઈ
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો– વેપાર
આધાર નં. ૮૦૩૮ ૦૬૫૬ ૨૫૯૧ **પાન નં. ACQPP7661L**
રહે. ૧–૨, દર્શનપાર્ક સોસાયટી–૨, બ્રાઈટ સ્કુલ પાસે, વી.આઇ.પી રોડ, વડોદરા–૩૯૦૦૧૮.

(૪) પટેલ અનીલભાઈ ભોળાભાઈ
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો– વેપાર
આધાર નં. ૫૦૦૩ ૯૨૭૧ ૧૨૪૯ **પાન નં. ACTPP2509G**
રહે. ૧–૨, દર્શનપાર્ક સોસાયટી–૨, બ્રાઈટ સ્કુલ પાસે, વી.આઇ.પી રોડ, વડોદરા–૩૯૦૦૧૮.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"જમીન માલીક" તથા "બીજી તરફવાળા"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં **"જમીન માલીક"** તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, વકિલો, એડમિનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત લખી આપનાર : ત્રીજી તરફવાળા/ સંમતી આપનાર/ ડેવલોપર્સઃ–

"ન્યાલકરણ પાયોનિયર (NYALKARAN PIONEER)" (PAN-AASFN7056R) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ– જી.એફ–૭૩, શ્રી સિધ્ધેશ્વર હાર્બર, નારાયણ વિધાલય રોડ, ગુરૂકુળ ચાર રસ્તા, એન.એચ–૮ રોડ ટચ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે એ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો,

૧)શ્રી ચિરીનભાઇ રમેશભાઈ ગોળવિયા ઉ.વ.આ. ૩૫ ધંધો–વેપાર
૨) શ્રી ગોકુળભાઈ પ્રવિણભાઈ ગોળવિયા ઉ.વ.આ. ૩૧ ધંધો–વેપાર
૩) શ્રી રવિ રમેશભાઈ કાછડિયા, ઉ.વ.આ. ૩૦ ધંધો–વેપાર
૪) શ્રી સાગરભાઈ ભોળાભાઈ રામાણી ઉ.વ.આ ૨૯, ધંધો–વેપાર ઠે–વડોદરા.

(સદર ભાગીદારી પેઢીનાં ચારેય વહિવટકર્તા ભાગીદારો સંયુક્ત રીતે ભેગા મળી અથવા ગમે તે એક ભાગીદાર રૂબરૂ રહિ સહિ કરી શકશે.)

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"ડેવલોપર્સ"** અથવા **"ત્રીજી તરફવાળા"** અથવા **"સંમતી આપનારા"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદર હું સંબોધનના અર્થમાં **"સંમતી આપનારા"** તથા પેઢી તથા પેઢીના વખતો વખતના વહિવટકર્તા તેઓના વંશ, વાલી, વારસદારો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વકિલો, એટર્નીઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ અમો**"બીજી તરફવાળા"** જમીનના માલીક તથા **"ત્રીજી તરફવાળા"** આ બાનાખતનો કરાર તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

જત,અમો બીજી તરફવાળાની સંયુકત નામે રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અને સબ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ગામ ભાયલી ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ વાળી બિનખેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ પ્રમાણે ૪૦૪૭ ચો.મી છે તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૩ વાળી બિનખેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ પ્રમાણે ૪૦૯૬ ચો.મી મળી કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૪૩ ચો.મી બિનખેતી હેતુ માટેની જમીન અંગે અમો બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને **હાલનો ડેવલપમેન્ટ કરાર તા. ૨૧/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ કરી આપેલો છે જે કરાર વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, વડોદરા–૩ (અકોટા)ની કચેરી ૧ નંબર ની બુકના અનુક્રમ નં. ૧૮૪૧૫ નંબરે તા. ૨૧/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજથી નોંધાયેલ છે** તેમજ તેમાં ત્રીજી તરફવાળાને કરી આપેલ કરારના કારણે ત્રીજી તરફવાળાને સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફલેટો તથા દુકાનો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફલેટો તથા દુકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો ત્રીજી તરફવાળા હકકદાર

થયેલ હોઈ અમો ત્રીજી તરફવાળાની સંમતી થી પરિશિષ્ટ–૧ વાળી જમીનમાં બનાવેલ પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલક્તનો બાનાખતનો કરાર લખી આપવાનો અમો ત્રીજી તરફવાળાને પુરતો હકક અને અધિકાર પહોંચે છે તેવા હકક અને અધિકાર ની રૂઈએ સદરહું મિલકત અમો ત્રીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી લખી આપીએ છીએ.(સદર કરારમાં “પ્રોજેક્ટ લેન્ડ”એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તે મિલક્ત પર એગ્રીમેન્ટ ના નિયમો અને શરતોને આધિન બાંધકામ કરવા માટે સહમત થયેલ છે.)

બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ વાળી જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (એન.એ નો હુકમ) મે.કલેકટર શ્રી વડોદરાના એ તેઓના હુકમ ક્રમાંક એન.એ/ એસ.આર/ ૬૩૨/ ૨૦૧૭–૨૦૧૮ નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/૪૮૦૩ થી ૧૧/૧૮ થી તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૩ વાળી જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (એન.એ નો હુકમ) મે. કલેકટર શ્રી વડોદરાના એ તેઓના હુકમ ક્રમાંક એન.એ/ એસ.આર/૧૪૧૪/૨૦૧૬–૧૭ નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/૨૯૦૪ થી ૨૯૧૨/૧૭ થી તારીખ ૨૮/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજથી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૩ ની રીવાઇઝડ્ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર શ્રી વડોદરાના એ તેઓના હુકમ ક્રમાંક એન.એ/ક.૬૭/એસ.આર/૨૦૧૮–૧૯ નં. બીનખેતી/ક.૬૭/વશી/૭૯ થી ૮૬/૨૦૧૯ થી તારીખ ૩૦/૦૧/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠી નંબર વોર્ડ–૧૦(નવીન)/એચ.બી–૫૦/૨૦૨૨–૨૦૨૩ થી તા. ૧૬/૦૯/૨૦૨૨ થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ શ્રી યોગેશ આઇ.રાણા સાહેબ તરફથી તા. ૨૨/૦૯/૨૦૨૨ થી અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે. હાલ સદર જમીનના ટાઈટલ વર્તમાનમાં કલીયર અને માર્કેટેબલ હોઈ અમો લખી આપનારાઓ તમો લખી લેનારાને આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

<u>**જમીન ની પરિશિષ્ટ–૧**</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અને સબ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ભાયલી ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ વાળી બિનખેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ પ્રમાણે ૪૦૪૭ ચો.મી છે તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૩ વાળી બિનખેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ પ્રમાણે ૪૦૯૬ ચો.મી મળી કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૪૩ ચો.મી બીનખેતીની જમીનની એકત્રીત ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે:

પુર્વે	બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૮ આવેલ છે.
ઉતરે	૨૪.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫૦ તથા ૨૫૨ આવેલ છે.

આમ સદર યોજના “**શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM**” માં ટાવર ‘એ’, ‘બી’, ‘સી’ તથા ‘ડી’ મળીને કુલ ૪(ચાર) ટાવર્સમાં ૬૪ ફ્લેટસ–૪ બી.એચ કે તથા ૮૩ ફ્લેટસ–૩ બી.એચ.કે મળીને કુલ ૧૪૭ ફ્લેટસ તથા ફર્સ્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૩૯ દુકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનામાં આવેલ ટાવર્સના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનોની પાછળના ભાગમાં તથા સદર યોજનાના બેઝમેન્ટમાં ફ્લેટસના સભાસદો પોતાના વ્હીક્લ્સ પાર્ક કરી શકશે, તેમજ સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનોના સભાસદોએ પોતાનુ વ્હીકલ બાનાખતના કરારવાળી મિલક્તના આગળના ભાગમાં પાર્ક કરવાનુ રહેશે, તેમજ સદર યોજનામાં દરેક ટાવર દિઠ એક કોમન દાદર અને બે કોમન લિફ્ટ આપવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ:૨

પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં "શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM" નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકિ નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મિલકત તેમાં આવેલા કારપેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખી લેનાર/લેનારાઓને વેચાણ આપવાનું આજરોજ નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ/દુકાન નંબર	ફ્લેટ/દુકાનનો કારપેટ એરીયા ચો.મી	વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ ચો.મી

ફ્લેટ/દુકાન નંબર .... ની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	
પશ્ચિમે	
ઉતરે	
દક્ષિણે	

સદરહું મિલકત તળેથી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ "શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM" કે જે (ગુજરાત)રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી(રેરા) ના જનરલ એકટ-૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી પ્રમોટર દ્વારા નોંધણી કરાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે આર્કિટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન,પ્લાન,સ્પેસિફિકેશન અને જરૂરીયાત મુજબ અમો સંમતી આપનારાએ તેવો પાકકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬(સદર કરાર માં "સંબંધીત કરાર")માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતાં હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો આપેલ છે અને એલોટીને તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

સદર હું જમીન/મિલકત ના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગે ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખીલેનાર ખરીદનાર ને થતા તેમજ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી એકટ-૨૦૧૬ (રેરા)મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે હકક નો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક તેમજ નમુના ૭/૧૨ ના ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલ/સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા,લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસવા આપેલ છે અને તે દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઇ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોએ સદર મીલકતના ટાઈટલના તથા બાંધકામ બાબતે તમોને સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારને અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર/સમંતી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તેવો પાકકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે હાલનો કરાર તમો ખરીદનાર એક તરફવાળાની જરૂરીયાત અને માંગણી અનુસાર અમો ત્રીજી તરફવાળા તરફથી કરવામા આવેલ છે.

જત, સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે-આઊટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામા આવનાર મિલકત અને ફાળવવામાં આવનાર કોમન ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી એટલે કે એકતરફવાળા યાને લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત, અમો લખી આપનારે/પ્રમોટરે સંબંધીત સત્તામંડળ/ સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન/ સ્પેશીફિકેશન/ એલીવેશન/ સેકશન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જયારે

બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે,જેથી સદર યોજનાનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અને ઓકયુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત, સદર પ્લાન મંજુરી કરતી વખતે સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો,નિયમો,નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામા આવેલ છે જેનુ પાલન પ્રમોટર અને એલોટી દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે(જેવુ કે એલીવેશનમાં ચેન્જ/વિન્ડો શેડ)અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પુર્તતા થયેલી સંબંધી સ્થાનીક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓકયુપેન્સી સર્ટિફિકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે.

જત,સદર યોજનામાં તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/લેનારા એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટ "**શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM**" માં આવેલ **ટાવર ....**, **ફલેટ/દુકાન નં. ....** વેચાણ રાખવા માટે આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

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

પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો ત્રીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર/લેનારા એક તરફવાળાને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કુલ વેચાણ અવેજ રૂ. ..../–(અંકે રૂપીયા .... પુરા) નકકી કરેલ છે. સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાના પેટે રૂ. ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ચેક/રોકડેથી તમો એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તેની પહોંચ અમો ત્રીજી તરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ. હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

જત,સદર એકટ–અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત હેતુ એલોટી(કરાર લખી લેનાર)સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખીક સમજુતી અનુસાર પ્રમોટર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત તમો સદર કરાર લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ કરવા માટે અને તમો એક તરફવાળા સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલા છો.

આથી ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોને આધિન રહિ સદર કરાર કરવામાં આવે છે.:–

૧) સદર જમીન મિલકત વડોદરા મહાનગર પાલિકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી મુજબ મંજુર થયેલા પ્લાન,ડિઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે અમો ત્રીજી તરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણવાળી પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ **ટાવર ....**, **ફલેટ/દુકાન નં. ....** વાળી મિલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.સદર મીલકતનું વિગતવાર વર્ણન બાનાખતના કરારવાળી મિલકત પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવા માંગતા એકતરફવાળા તરફથી લખી આપનાર ત્રીજી તરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હક્ક/અધિકાર ત્રીજી તરફવાળા પાસે કાયમને માટે આબાદિત રહેશે.

(૧/ક) સદર બાનાખતના કરાર વાળી પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મીલક્ત આ બાનાખતના કરારથી અમો ત્રીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર/લેનારા એક તરફવાળાને જમીનના તથા બાંધકામના મળીને કુલ વેચાણ અવેજ નક્કી કરેલ છે.જે અવેજના બાના પેટે અમો ત્રીજી તરફવાળાને તમો એક તરફવાળાએ બાના પેટેની રકમ ચુકવેલ છે અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાની રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧/ખ) આથી સદર બાનાખત પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલક્ત જેનું કારપેટ એરીયાનું માપ પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે તે મિલક્ત નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં સદર કરારના પક્ષકારો સહમત થયેલ છે.

(૧/ગ) આમ બાંધકામ અવેજના કુલ રૂપીયા જે એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાની તરફેણમાં ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મિલક્ત અંગેના કરાર મુજબ ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે.તે આ કરારની તારીખે ભાવ વધારા તથા માલસામાનની ગુણવત્તા તથા કામની ગુણવત્તાને ધ્યાાનમાં રાખી નક્કી કરેલ છે અને તે હકીક્ત એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ ખાત્રી કરી આ કરાર કરેલ છે.જેથી ભવિષ્યમાં સદર અવેજ અંગે કોઈ તકરાર એક તરફવાળાએ ઊઠાવવાની નથી.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરેલ છે.તે અવેજ નીચે પ્રમાણેના હપ્તાથી એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

અનુ. નં.	હપ્તાનો પ્રકાર	કુલવેચાણ કિંમતની ટકાવારી
(૧)	પ્રથમ હપ્તો બુકિંગ કરતી વખતે એલોટીએ ચુકવવાના	૧૦ ટકા સુધી
(૨)	પ્રમોટરને કરાર કર્યા બાદ ચુકવવાના	૩૦ ટકા સુધી
(૩)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ છે તે બિલ્ડીગમાં પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૪૫ ટકા સુધી
(૪)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ છે તે બિલ્ડીગમાં પોડિયમસ અને સ્ટીલ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૭૦ ટકા સુધી
(૫)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર,ફરસ, બારી, બારણાંનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૭૫ ટકા સુધી
(૬)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનાં સેનેટરી ફિટીંગ્સ,દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૮૦ ટકા સુધી
(૭)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ છે તે ટાવરનું બહારનું પ્લમબીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૮૫ ટકા સુધી
(૮)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ છે તે ટાવરમાં લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે સ્પેશીફિકેશનમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તે કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૯૫ ટકા સુધી
(૯)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ છે તેમાં આવેલ બુકિંગવાળી મિલક્તનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.	૧૦૦ ટકા સુધી

(૧/ઘ) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે મિલક્તની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી.(સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડયુટી, જી.ઈ.બી,દસ્તાવેજ લખાણ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, સેસ અથવા અન્ય સામાન પર જે ચુકવવા પાત્ર હોય તે કર અમો સદર બાનાખતનો

કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર દ્વારા તમો લખી લેનારને સુચના આપેથી તે તમામ અવેજની રકમ દિન ૧૦ માં અલગથી ચુકવવાની રહેશે.)

(૧/ચ) સદર વેચાણ અવેજની કુલ રકમ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકારશ્રી દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર એ બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર પાસેથી તેવી વધારાની રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિદ્ધ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે.તમોને મૌખિક અથવા ટેલીફોનિક જાણ કરવામાં આવશે.

(૧/છ) આ કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર પોતાની મનસુફી મુજબ આ કરાર લખી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકશે નહિ.

(૧/જ) સદર યોજનામાં તમો લખી લેનારને એલોટ કરેલ મિલકતના બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ મળયા બાદ કારપેટ એરીયામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી ખાત્રી કરી એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે.વેરીએશન કેપ(VARIATION CAP) ને આધિન રહિને,ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોયતળ વિસ્તારને મંજુરી આપવી જોઈશે.પ્રમોટર દવારા મંજુરી મળીયેથી ભોયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે.ભોયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઇશે.ભોયતળ વિસ્તારમાં નકકી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે MCLR + 2% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાંણા એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાં જોઈશે.એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તો પ્રમોટરે,ચુકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછી ના તબકકા(MILESTONE) પ્રમાણે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે.

(૧/ઝ) આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર એકતરફવાળા એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે આ કરાર લખી આપનારા/પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે આ કરાર લખી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે તમો લખી આપનાર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશો નહિ.

(૨) આથી અમો કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટના પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને તમો કરાર લખી લેનારને કબજો સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો,નિયમો,અંકુશો અને નિયંત્રણો જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપીએ છીએ અને સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ મેળવવાની ખાત્રી અમો એક તરફવાળાને આપીએ છીએ.

(૨/૧) સદર કરારમાં પરિશિષ્ટ–૨ હેઠળની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજ રોજથી છ (૬) માસની તથા સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ મળયેથી નકકી કરવામાં આવેલ છે.તેથી તે મુદતે અગર તે મુદત પહેલાં તમો આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર તરફથી બાકીના રૂપિયા/વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ કરાર લખી આપનારાઓને મળશે ત્યારબાદ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે,પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ(એફ.એસ.આઈ)માત્ર ૧૪૬૫૭.૪ ચો.મી જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની

ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોના ફેરફાર થવાથી ૪૮૮૫.૮ ચો.મી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ મળશે તેવા તર્ક આધારે આ ચારેય બાબત ઊક્ત પરીયોજના ને લાગુ પડે છે. ૧૯૫૪૩.૨ ચો.મી એફ એસ આઇ વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને મિલકત વેચાણ કરવાના છે તથા ટેરેસનો ઉપયોગ તથા કોમન એરીયાના રાઈટસ એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ એસોશીએશન ઓફ એલોટીની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર(બી.યુ)મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ મળવાપાત્ર થાય તો બુકિંગ કરાવાયેલ મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રિવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે.વપરાશનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ "એસોશિએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૪) પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને મિલકતનો કબજો સોપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી-કબ્જો ના સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમ પર વાર્ષિક MCLR + ૨ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.એલોટી તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવણી થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+ ૨ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૫) સદર મુદતમાં તમો લખી લેનાર તરફથી બાકી રહેતી રકમ/અવેજ અમો લખી આપનારને ન મળ્યેથી સદર કરાર લખી આપનાર ત્રીજીતરફવાળા તરફથી સમય મર્યાદા પુર્ણ થયે ૧૫ દિવસની અંદર એક તરફવાળા/લખીલેનારને મૌખીક રીતે તેમજ લેખીત રીતે નોટિસથી જાણ કર્યા બાદ એક તરફવાળા/લખીલેનારને સદર કરાર હેઠળથી મિલકત ખરીદ બાબતે અને કરારમાં જણાવેલ મુદતમાં બાકી અવેજની ચુકવણી ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારા/પ્રમોટરઓ તરફથી રદ/સમાપ્ત કરવા હક્કદાર હોય આપોઆપ રદબાતલ ગણવાનો રહેશે.જે તે સમય તમો આ કરાર લખી લેનારે કોઈપણ જાતની દાદ-ફરીયાદ કરવાની નથી કે સદર પ્રોજેક્ટને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. બાનાખત રદ થવાના /કરવાના કિસ્સામાં બીજી તરફવાળા/જમીનમાલીક આર્થિક કે કાનુની કોઈપણ લાગતી વળગતી બાબતો માટે જવાબદાર નથી કે રહેશે નહિ.

(૬) તમો લખી લેનારે બાના પેટે આપેલ રકમ/અવેજ તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી કોઈપણ સંજોગોમાં આ કરાર રદ થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારાઓને થયેલ નુકશાની તમામ રકમ અથવા રેરા અધિનિયમ-૨૦૧૬ મુજબ થતી નુકશાની તમારી પાસેથી વસુલ લેવામાં આવશે અને તમોએ બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ ત્રીજી તરફવાળા તરફથી રેરા અધિનિયમ-૨૦૧૬ મુજબ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં નુકશાની વસુલ લઈ વહેલી તકે પરત કરવામાં આવશે.

(૭) અમો ત્રીજી તરફવાળા તરફથી પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફિટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ સ્પેશિફિકેશન પ્રમાણે નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં તેનો સમાવેશ થયેલ છે.તેમજ તમામ ફિકચર્સ અને ફિટિંગ્સ જે તે કંપનીના નિયમો મુજબ તેની વોરંટી અથવા ગેરંટી પ્રમાણેની રહેશે.તે બાબતે પ્રમોટર્સ સાથે

એલોટીએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદર કરાર હેઠળની મિલકતનો માલીકિ કબજો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ચુકતે મળ્યેથી અમારી તરફથી તમો લખી લેનાર/લેનારાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સુપ્રત કરવાનો રહેશે/સોંપવાનો રહેશે.તેમ છતાં તમો સદર કરાર લખી લેનાર તરફથી મિલકતનો કબજો લેવામાં વિલંબ કે નિષ્ફળતા દાખવશો તો રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ પ્રમાણે તમારે સદર મિલકતના લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

(૯) જો કે ખાસ કિસ્સામાં અમો આ કરાર લખી આપનાર તરફથી પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબ્જો સોંપવામાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હક્ક અમો ત્રીજી તરફવાળાને રહેશે જેમ કે યુદ્ધ,પ્રજાકિય આંદોલન,કુદરતી આફત,આપત્તિ,આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપતી અથવા તો સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ કે અદાલતની નોટિસ,હુકમ આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થવાના કારણે અથવા સરકારી,અર્ધ સરકારી નોટિસ,ઓર્ડર વગેરે સમયે...

(૧૦) કબજો મેળવવાની કાર્યવાહિ:– અમો આ કરાર લખી આપનારા તરફથી સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી નક્કી થયેલ મુદતમાં પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર તમો આ કરાર લખાવી લેનારને પરિશિષ્ટ ૨ વાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આાવશે.અમો આ કરાર લખી આપનાર એ બાબતે ખાતરી આપીએ છીએ કે અમારા પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈઓ ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો સોંપવામાં આવશે.

(૧૦/૧) પ્રમોટર એલોટીને કરાર વાળી મિલકતનો કબ્જો તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયત્રંણો બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મિલકતનો કબ્જો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને તેઓએ મિલકત ખરીદ માટે જેટલી રકમ ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી , ખંડ ૪ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

(૧૦/૨) પ્રમોટર દ્વારા લેખીત કે મૌખીકમાં સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો વાપરવા લાયક ઊપયોગ તેમજ રહેણાંક માટે તૈયાર હોવાથી નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન ૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે.

(૧૦/3) સદર હું પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમશીન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ.,કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટર નો રહેશે નહિ તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોશિયેશનનો રહેશે.

(૧૧) <u>એલોટી દ્વારા પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં ચુક થવી</u>:–ઉપરોક્ત મુદા ૭(૧) મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખીત કે મૌખીક સુચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તીઓ,બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબ્જો સોંપશે.જો એલોટી ઉપરોક્ત મુદા નંબર ૭(૧) દર્શાવ્યા મુજબ સમય મર્યાદામાં કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૧૧/૧) સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબ્જો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૫ વર્ષની સમયગાળાની અંદર એલોટી મિલકતની અંદર અથવા તો મિલકતના બહાર તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવિ ક્ષતિ

સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે.જો કે પ્રમોટરના નિયત્રંણ બહારની હોય તો તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૧૨.કરાર લખી આપનારાઓની રજુઆત અને વોરંટીઓ:

(૧૨/૧) સદર જમીન/મિલકત અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાઓની માલીકિ કબ્જા ભોગવટાની છે.જેમાં ત્રીજી તરફવાળા/પ્રમોટરને લખી આપેલ રજી.ડેવલપમેન્ટ કરાર અન્વયે તેઓનો માત્ર સંબંધીત હક્ક છે તે મુજબ બીજી તરફવાળા જમીનમાલીક તથા પ્રમોટર સિવાય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, બોજો, અલાખો કે ઇઝમેન્ટનો રાઇટસ તથા ભરણપોષણનો હક્ક નથી તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ખાતાની જેવી કે ઈન્કમટેક્ષ ડિપાર્ટમેન્ટની ટાંચ કે એટેચમેન્ટ નથી કે સદર મિલકત વેચાણ કરવા માટે કોઈ પણ સરકારી ખાતા તેમજ ખાનગી વ્યકિત તરફથી બંધન નથી તેવી બાંહેધરી આપી આ કરાર કરી આપેલો છે.સદર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહિ ચાલતી નથી અગર સદર મિલકત વેચાણ અગર ટ્રાન્સફર કરવા અંગે અમોએ કોઈને પણ જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી.તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવ્વલ જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો,વેચાણ,બક્ષિસ,જામીનગીરીમાં આપી નથી.સદર મિલકત ટાઈટલ કિલયરન્સ અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે તમો લેનાર-ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે.

(૧૨/૨) સદર મિલકતના ટાઈટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનારે ખરીદનારને થતા તેમજ (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી(રેરા)ના જનરલ એકટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિંદિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રકો તેમજ નમુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેર્કોડની અધિકૃત નકલો,સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા લે આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે.

(૧૨/૩) તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો ત્રીજી તરફવાળાએ તેવો પાકકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.

(૧૨/૪) અમો ત્રીજી તરફવાળાએ સક્ષમ પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ મેળવેલ છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી તમામ મંજુરીઓ મેળવી લેશે તેવી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૧૨/૫) અમો આ કરાર લખી આપનાર સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત લખી આપનારનો હક્ક અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને તેમ કરવાથી તમો લખી લેનાર ના કોઈપણ અધિકાર કે ટાઈટલ હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનુ હનન થતુ નથી.

(૧૨/૬) સદર હું જમીનમાં ત્રીજી તરફવાળા/પ્રમોટર વિકાસ કરી,સદર જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી/મંજુરી મેળવી મંજુર થયેલ નકશા મુજબ "**શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM**" ના નામની યોજનાનું આયોજન કરી તે યોજનામાં તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળા તરફથી મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી વેચાણ વ્યવહારો નકકી કરી,અમો ત્રીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ જમીનના બાંધકામના પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતની વેચાણ અવેજની રકમ બાનાપેટે સ્વીકારેલ હોય આ બાનાખતના કરારમાં સહિ કરી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

આ રજીસ્ટર બાનાખતનો કરાર(કબજા વગર) માં અમો લખી આપનાર જમીનમાલીકો ના હકકો અને જવાબદારી ફકત અને ફકત જમીનની કિંમત સભાસદથી વાયા ડેવલોપર્સ પાસેથી લેવાની જ છે અને ડેવલોપર્સના કહેવાથી અને સંમતીથી જ આજરોજ તમો સભાસદને અમારી ટોટલ જમીનમાંથી તમારા હિસ્સામાં આવતી જમીનનો રજીસ્ટર બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર) કરી આપેલ છે અને પેમેન્ટ પુર્ણ થયે ડેવલોપર્સના કહેવાથી અને સંમતીથી રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે સમયે પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. બાંધકામ બાબતની કોઈપણ જવાબદારી અમો જમીનમાલીકોની રહેતી નથી. બાંધકામ બાબતની સંપુર્ણ જવાબદારી ફકત અને ફકત ડેવલોપર્સની જ છે.

(૧૩) એલોટી સદર યોજનાના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી અથવા એસોશીયેશન અથવા લિમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને સદર સુચીત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહિઓ કરી આપશે અને દિન–૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોશિયેશનમાં કોઈ પણ સુધારા–વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૧૩/૧) પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજના રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતેની લેખીત કે મૌખીક નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન–૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને યોજના સંબંધીત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી, વિમો, કોમન લાઈટ રીપેર અને કલાર્ક,ચોકિદાર,સ્વીપર વગેરેના પગાર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ યોજનાનાં નિભાવખર્ચ માટેના તમામ ખર્ચને ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે.જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશિએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી યે પ્રમોટરને વૈકલ્પીક કામચલાઉ માસીક યોગદાન પેટે નકકી કરેલ રકમ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે, એલોટી પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પાડશે નહિ અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશિએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરના હસ્તક રહેશે.

(૧૪) સદર કરાર હેઠળની મિલકતનો માલીકિ કબ્જો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજની રકમ અમોએ પુરેપુરી ચુકતે મળ્યેથી અમારી તરફથી તમો લખી લેનાર/લેનારાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સુપ્રત/સોંપવાનો રહેશે.તેમ છતાં તમો સદર કરાર લખી લેનાર તરફથી મિલકતનો કબ્જો લેવામાં વિલબં કે નિષ્ફળતા દાખવશો તો રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ પ્રમાણે તમારે સદર મિલકતનાં લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૫) જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષકારો સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ,રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો,નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારીપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે અમો બંને પક્ષકારો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૬) સદર જમીનમાં જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનાને "**શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM**" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહું યોજનાના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા/કરાવવા અંગે તમો લખી લેનારે કે યોજનાનાં અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને કોઈ હકક અધિકાર નથી કે રહેશે નહિ તથા સદર કરાર લખી આપનાર તરફથી અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ નિભાવ માટે એસોશિએશન બનાવવામાં આવે તો તે એસોશિએશનમાં તમારે ફરજીયાત પણે દાખલ થવાનું છે અને તે એસોશિએશનમાં નકકી થયા મુજબ વરાડે આવતા નિભાવ ખર્ચની રકમ તમો સદર કરાર લખી લેનારે આપવા સંમત થયા છો

તેવા સારા આશયથી સદર કરાર કરી આપેલ છે, તેમજ નિયત દરો વખતો વખતના નિયમો મુજબ જે કાંઇ ભરવાના આવશે તો તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની/ભરવાની રહેશે.

(૧૭) સદર કરારનો અમલ તમામ પક્ષકારોની સહમતીથી અમો આ કરાર લખી આપનારાઓની સહિ કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે ને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની નોંધણી નોટરી કે સબ–રજી. કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે.આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે હોવાનું ગણાશે.

(૧૮) **વિવાદનું નિરાકરણ:–** ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સદર યોજનાના લવાદ મારફતે તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૯) સદર બાનાખતના કરાર વાળી મિલક્તનો બાનાખતનો,વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાણ ફી,ઝેરોક્ષ ખર્ચ,નોટરી ફિ વગેરે તમામ ખર્ચ તમો સદર કરાર લખાવી લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

(૨૦) તેમજ ભવિષ્યમાં જે તે સરકારી, અર્ધ–સરકારી ભરણાં, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરાઓ તેમજ વહિવટી ખર્ચાઓ, મીટર ડિપોઝીટ, જમીનની મહેસુલી ખર્ચ તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની રહેશે, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ જમીન મહેસુલ, વેરાઓ અમો લખીઆપનાર/પ્રમોટરે ભરવાના અને તે પછીના તમામ જમીન મહેસુલ ,વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમો આ કરાર લખી લેનાર/લેનારાની રહેશે.

<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહિ.</u>

(૨૧) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ કરારવાળી મિલકત ગીરો મુકશે નહિ,અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઊભો કરશે નહિ અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવાં કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ)હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો મિલકત લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૨૨) અમો ત્રીજી તરફવાળા/પ્રમોટરએ સદર મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી હેઠળ અમોને જે કાંઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર થાય છે. તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ સરકારી–અર્ધસરકારી ભરણાં જેમ કે સર્વિસ ચાર્જ,વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ.(વેટ), જી.એસ.ટી તથા કેન્દ્ર અથવા રાજય સરકારશ્રી તરફથી નકકી કરવામાં આવતા નવા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબ જે કાંઈ રકમ, ભરણા ભરવાના/ભોગવવાના આવે તો તે તમામ ભરણા તમો એક તરફવાળાએ ભરવાના/ભોગવવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૨૩) સદર હું જમીન પર બાંધકામ અર્થે મેળવેલ મંજુરીઓ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલિકામાં મંજુર કરાવેલ નકશા મુજબ **"શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM"** માંની યોજનામાં જવા–આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહિયારી ડ્રેનેજ લાઈન,પાણીની લાઈન સ્ટ્રીટ લાઈનો લાવવા લઇ જવા તેનો વપરાશ ઉપયોગ સહિયારી રીતે કોઈને અડચણ ન થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડે રિપેરીંગ જે તે યુનિટના માલિકોએ કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતના વાંધા સિવાય આપવાનો રહેશે. સદર **"શ્રી SIDDHESHWAR HRIDAYAM"** નામની યોજનાના આયોજકો દ્વારા રોડ રસ્તા માટે થતા ફેરફાર તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના

રહેશે અને સદર યોજનામાં જરૂરીયાત મુજબના સુધારા–વધારા કરી/કરાવી શકાશે તેમા કોઈ પણ સભાસદે કોઈ પણ જાતનો વાંધો વિરોધ ઉઠાવવાનો રહેશે નહિ કે તકરાર કરવાની રહેશે નહિ અને સદર યોજનામાંથી આજુબાજુના આવેલા રે.સર્વે.નં વાળી જમીનમાં જવા આવવાના રોડ/રસ્તાઓ ઉપયોગ કરવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ, ગેસની લાઈન વગેરેના કનેકશનો જેવી સવલતો વાપર ઉપયોગ કરવા/કરાવવાના તમામ હક્કો અધિકારો અમો લખી આપનારાઓ પાસે જ અબાદિત/કાયમ રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

(૨૪) સુધારો કરવાનો અધિકાર:
સદર કરારમાં સંબંધીત પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારા થઈ શકશે.

(૨૫) સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં બાંધકામ એટલે કે સેનીટેશન,પ્લમબિંગ,લાઈટ ફિટીગ,અંદર બહારનું પ્લાસ્ટર,બારી–દરવાજા, ફ્લોરીંગ, કિચન તથા સંડાસ–બાથરૂમ, ટાઈલ્સકામ, કલરકામ વગેરે જે કાંઇ કામ કરવાનું થાય તે તમામ કામ તમો એક તરફવાળાએ ફરજીયાત ત્રીજી તરફવાળા "**ન્યાલકરણ પાયોનિયર (NYALKARAN PIONEER)**" એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસે કરાવાનુ રહેશે અને તે શરતોને આધીન રહિને ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

કરાર રદ કરવા બાબત

(૨૬) સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ,ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૭) સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તાએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ,હોશિયારીમાં,વાંચી,વંચાવી,સાંભળી,સમજીને,કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના,ધાકધમકી વિના તન મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાને કરી આપેલ છે,જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

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

બાનાખત લખી આપનાર: સાક્ષી:
બીજી તરફવાળા/જમીન માલીક

૧).....................................
કોઠારી અક્ષયભાઈ અરવિંદભાઈ

૨) ....
પટેલ ભોળાભાઈ રામજીભાઈ એચ.યુ.એફના કર્તા પટેલ અનિલભાઈ ભોળાભાઈ

૩)......................................
પટેલ રમાબેન ભોળાભાઈ

૪) ....
પટેલ અનિલભાઈ ભોળાભાઈ

બાનાખત સંમતી આપનારઃ
શ્રીજી તરફવાળા/ડેવલોપર્સઃ–

“ન્યાલકરણ પાયોનિયર” નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો,

....
શ્રી ચિરીનભાઈ રમેશભાઈ ગોળવીયા