શ્રી

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

આજ તારીખ: /   /૨૦૨૫ 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:–

"એન કે પ્લસ (N K PLUS)" (PAN- AAWFN1842R) જેની ઓફિસ– જી.એફ–૬૯, 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 ચિરીનભાઈ રમેશભાઈ ગોળવીયા, ઉ.વ. ૩૭, ધંધો–વેપાર,
(૨) શ્રી શૈલેષભાઈ પ્રવિણભાઈ ગોળવીયા, ઉ.વ. ૩૬, ધંધો–વેપાર,
(૩) શ્રી ગોકુળભાઈ પ્રવિણભાઈ ગોળવીયા, ઉ.વ. ૩૩, ધંધો–વેપાર, ઠે.વડોદરા

(સદર ભાગીદારી પેઢીના ત્રણેય ભાગીદારો સંયુક્ત રીતે ભેગા મળી અથવા ગમે તે એક ભાગીદાર રૂબરૂ હાજર રહી સહિ કરી શકશે.)

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અથવા "બીજી તરફવાળા" અથવા "લખી આપનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદર હું સંબોધનના અર્થમાં "લખી આપનારા" તથા ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીના વખતો વખતના વહિવટકર્તા ભાગીદાર તથા તેઓના વંશ,

વાલી, વારસદારો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વકિલો, એટર્નીઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ અમો"**બીજી તરફવાળા**" જમીન/મિલકતના માલીક આ બાનાખતનો કરાર તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

જત, અમો બીજી તરફવાળા **"એન કે પ્લસ (N K PLUS)"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલીકિ અને કબ્જા ભોગવટાની જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા(વિભાગ–૮) ના મોજે ગામ અટલાદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૫, સીટી સર્વે નં. ૧૭૧૨, પ્રોપર્ટી કાર્ડ પ્રમાણે બિનખેતીની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૯૯૩ ચો.મી છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી નં. ૨૮(અટલાદરા) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪૭ નું ક્ષેત્રફળ ૭૪૯૯ ચો.મી છે તથા હાલની સ્થળ સ્થિતી મુજબ મળવાપાત્ર ક્ષેત્રફળ ૭૪૦૧ ચો.મી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન **તેના માલિક, મુખત્યાર અને કબ્જેદાર પાસેથી તારીખ ૧૬/૦૪/૨૦૨૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર ૨૮૭૭ થી વેચાણ રાખી સદર જમીન નો માલિકી હકક અમો ભાગીદારી પેઢી ધરાવીએ છીએ.** આમ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૫, ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪૭, ટી.પી નં. ૨૮(અટલાદરા) વાળી જમીનને પરિશિષ્ટ–૧ વાળી જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવશે તે જમીનમાં બનાવેલ યોજનામાં આવેલ મિલકતને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત તરીકે ઓળખવામાં આવશે. પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર લખી આપવાનો અમો બીજી તરફવાળાને પુરતો હકક અને અધિકાર પહોંચે છે તેવા હકક અને અધિકાર ની રૂઇએ સદરહું મિલકત અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું આજરોજ નકકી કરેલ છે. (સદર કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ"એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તે મિલકત પર એગ્રીમેન્ટ ના નિયમો અને શરતોને આધિન બાંધકામ કરવા માટે સહમત થયેલ છે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા(વિભાગ–૮) ના મોજે ગામ અટલાદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૫, સીટી સર્વે નં. ૧૭૧૨, પ્રોપર્ટી કાર્ડ પ્રમાણે બિનખેતીની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૯૯૩ ચો.મી છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી નં. ૨૮(અટલાદરા) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪૭ નું ક્ષેત્રફળ ૭૪૯૯ ચો.મી છે તથા હાલની સ્થળ સ્થિતી મુજબ મળવાપાત્ર ક્ષેત્રફળ ૭૪૦૧ ચો.મી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન નો બિનખેતી વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. બી.૫/એન.એ./એસ.આર/૨૧ /૨૦૦૬–૨૦૦૭, નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૬/વશી/૨૯૦૫/૨૦૦૬ થી તા. ૨૯/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ આપેલ છે.

સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ શ્રી યોગેશ આઇ. રાણા સાહેબ તરફથી તા. ૩૦/૦૪/૨૦૨૪ 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.

સદર જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકા ની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નંબરઃ વીએમસી/૦૫–૦૧–૨૦૨૪/૧૨૯૪૧૩૪/૦૧/૧૯૦૨૦૫ થી તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૨૪ થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી જમીન માલીક દ્વારા મેળવેલ છે.

સદર જમીન ઉપર બીજી તરફવાળાઓએ રૂ. ૪૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપીયા પિસ્તાલીસ કરોડ) ની પ્રોજેકટ લોન આદિત્ય બીરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ માંથી લીધેલ છે. સદર પ્રોજેકટ આદિત્ય બીરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ પાસે રજીસ્ટર્ડ મોર્ગેજ નં. ૯૯૧૬ તારીખઃ ૧૭/૦૧૨/૨૦૨૪ થી ગીરો છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે આદિત્ય બીરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લિમીટેડ પાસેથી એન.ઓ.સી લેવાની રહેશે તેમજ એલોટીનું પેમેન્ટ એસ્ક્રો એકાઉન્ટના બદલે રેરા એકાઉન્ટમાં જમા કરાવવાનું રહેશે તેમજ એલોટીના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા યુનીટ માટે એન.ઓ.સી તેમજ નો–ડયુ સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે.

જમીન ની પરિશિષ્ટ–૧

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા(વિભાગ–૮) ના મોજે ગામ અટલાદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૫, સીટી સર્વે નં. ૧૭૧૨, પ્રોપર્ટી કાર્ડ પ્રમાણે બિનખેતીની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૯૯૩ ચો.મી છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી નં. ૨૮(અટલાદરા) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪૭ નું ક્ષેત્રફળ ૭૪૯૯ ચો.મી છે તથા હાલની સ્થળ સ્થિતી મુજબ મળવાપાત્ર ક્ષેત્રફળ ૭૪૦૧ ચો.મી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન છે. સદર જમીન/મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	એફ.પી નં. ૧૪૯ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	એફ.પી નં. ૧૪૬ ની જમીન આવેલ છે.
ઉતરે	૧૮.૦૦ મીટરનો ટી.પી રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	એફ.પી નં. ૧૪૯ ની જમીન આવેલ છે.

આમ સદર યોજના **“શ્રી SIDDHESHWAR HELICON”** નામની યોજનામાં ટાવર ‘એ’, ‘બી’, ‘સી’, ‘ડી’, ‘ઈ’, ‘એફ’ અને ‘જી’ મળીને કુલ ૦૭(સાત) ટાવર્સમાં **કુલ ૩૩૮ ૨–બી.એચ.કે અને ૩–બી.એચ.કે ફ્લેટસ તથા ગ્રા.ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૩૪ દુકાનો આવેલ છે.** સદર યોજનામાં આવેલ ટાવર્સના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનોની પાછળના ભાગમાં તથા સદર યોજનાના બેઝમેન્ટમાં ફ્લેટસના સભાસદો પોતાના વ્હીકલ્સ પાર્ક કરી શકશે, તેમજ સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનોના સભાસદોએ પોતાનુ વ્હીકલ બાનાખતના કરારવાળી મિલ્કતના આગળના ભાગમાં પાર્ક કરવાનુ રહેશે, તેમજ સદર યોજનામાં દરેક ટાવર દિઠ એક કોમન દાદર અને બે કોમન લિફ્ટ આપવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર જમીનમાં આવેલ પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ:૨

પરિશિષ્ટ–૧ વાળી જમીનમાં **“શ્રી SIDDHESHWAR HELICON”** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મિલ્કત તેના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખી લેનાર/લેનારાઓને વેચાણ આપવાનું આજરોજ નકકી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી	બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા ચો.મી	વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ ચો.મી

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

પુર્વે	
પશ્ચિમે	
ઊતરે	
દક્ષિણે	

સદરહું મિલકત તળેથી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેકટ "**શ્રી SIDDHESHWAR HELICON**" 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 લખી 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 એકટ") 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 લખી લેનાર–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 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 બીજી તરફવાળા તરફથી કરવામા આવેલ છે.

જત, સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે–આઊટ/બિલ્ડીંગ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામા આવનાર મિલકત અને ફાળવવામાં આવનાર કોમન ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી એટલે કે એક તરફવાળા લખી લેનાર/લેનારા દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત, અમો લખી આપનારે 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 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 HELICON**" માં આવેલ **ટાવર ...., ફલેટ નં. ....** વેચાણ રાખવા માટે આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

જત,સદર કરારમાં બંને પક્ષો 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 બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર/લેનારા એક તરફવાળાને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. ..../–(અંકે રૂપીયા .... પુરા) નક્કી કરેલ છે. સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાના પેટે રૂ. ....../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ચેક/રોકડેથી તમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તેની પહોંચ અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ. જે અવેજ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી 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 બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોને આધિન રહિ સદર કરાર કરવામાં આવે છે.:–

૧) સદરહું જમીન મિલકત વડોદરા મહાનગર પાલિકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી મુજબ મંજુર થયેલા પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણવાળી પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ **ટાવર ...., ફ્લેટ 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 બીજી 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 બીજી તરફવાળા પાસે કાયમને માટે આબાદિત રહેશે.

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

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

(૧/ગ) આમ બાંધકામ અવેજના કુલ રૂપીયા જે એક તરફવાળાએ બીજી 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 ધ્યાનમાં રાખી નક્કી કરેલ છે અને તે હકીકત 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 બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

<u>અવેજ ચુકવવાની પદ્ધતી/પેમેન્ટ પ્લાન:</u>

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 બિલ્ડીંગમાં પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.	૪૫ ટકા સુધી
(૪)	પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ છે તે બિલ્ડીંગમાં 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, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર 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 પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.) અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય તે કર અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા 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 એ બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ

ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો 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. જે તમોને મૌખિક અથવા ટેલીફોનિક જાણ કરવામાં આવશે. તે રકમ તમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/લેનારાઓને અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારાને આપવાની રહેશે.

૧(૨). આ કરાર લખી આપનાર પોતાની મનસુફી મુજબ આ કરાર લખી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકશે નહિ.

(૧/જ) સદર યોજનામાં તમો લખી લેનારને એલોટ કરેલ મિલ્કતના 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 દ્વારા મંજુરી મળીયેથી ભોયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. 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 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.

(૨/૧) આથી અમો કરાર લખી આપનાર 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 બીજી તરફવાળાને આપીએ છીએ.

(૨/૨) સદર કરારમાં પરિશિષ્ટ–૨ હેઠળની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજ રોજથી છ(૬) માસની તથા સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યેથી 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 પ્રમાણે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૧૩૩૨૧.૮૦ 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 એફ.એસ.આઇ (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની ચુકવાની પર મળતા ટી.ડી.આર

અથવા એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને ૨૬૬૪૩.૬૦ ચો.મી ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૬૬૩૯.૭૯ ચો.મી નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીને સુચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવાનું કબુલ છે.

(૪–૧) 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 + 2% ના 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 + 2% ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૪–૨) સદર મુદતમાં તમો લખી લેનાર તરફથી બાકી રહેતી રકમ/અવેજ અમો લખી આપનારને ન મળ્યેથી સદર કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર તમોને મૌખીક રીતે, ટેલીફોનીક તેમજ લેખીત નોટિસથી જાણ કર્યા બાદ તમો સદર કરાર હેઠળથી મિલકત ખરીદ બાબતે અન કરારમાં જણાવેલ મુદતમાં બાકી અવેજની ચુકવણી ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં ઉપર ખંડ– ૪–૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકકને બાધક બન્યા વિના અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો પ્રમોટર આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓ 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 પ્રોજેકટને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૪–૩) પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર(બી.યુ)મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ મળવાપાત્ર થાય તો બુકિંગ કરાવાયેલ મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રિવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ 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.

(૪–૪) સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ, કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક–હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૪–૫) 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 બીજી તરફવાળા તરફથી રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ મુજબ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં નુકશાની વસુલ લઈ વહેલી તકે પરત કરવામાં આવશે.

(૫) અમો બીજી 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.

(૬) પ્રમોટર એલોટીને કરાર વાળી મિલકતનો કબ્જો તા. ૩૦/૦૪/૨૦૨૯ 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 ૪–૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

જો કે ખાસ કિસ્સામાં અમો આ કરાર લખી આપનાર તરફથી પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબ્જો સોંપવામાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હક્ક અમો બીજી તરફવાળાને રહેશે જેમ કે યુદ્ધ, પ્રજાકિય આંદોલન અથવા કુદરતી આફત, આપત્તિ અથવા સરકારી, અર્ધ સરકારી નોટિસ, ઓર્ડર વગેરે સમયે...

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહિ:–

પ્રમોટર સક્ષમ સતા મંડળ/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 આવશે. અમો આ કરાર લખી આપનાર એ બાબતે ખાતરી આપીએ છીએ કે અમારા પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈઓ ઔપચારીક્તા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો સોંપવામાં આવશે.

(૭/૨) પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો વાપર ઊપયોગ તેમજ ઉપભોગ કરવા માટે તૈયાર હોવાથી નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન ૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે.

<u>(૭/૩)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.

(૭/૪) 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 શકય 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.

(૮) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કોઈ ઊધોગ અથવા ધંધો કરવા માટે ફલેટમાં રહેણાંક તેમજ દુકાનમાં વેપાર તરીકે કરશે અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૯) 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 ડોક્યુમેન્ટસ 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.

(૯/૧) પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજના રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતેની લેખીત કે મૌખીક નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન–૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ 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 પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ યોજનાનાં નિભાવખર્ચ માટેના તમામના ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશિએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી યે પ્રમોટરને વૈકલ્પીક કામચલાઉ માસીક યોગદાન પેટે નક્કી 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.

(૧૦) 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.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટરને ઉક્ત મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને પટાની તબદીલી અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકિલની વ્યવસાયીક ફી સહિત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જિસ અને કિંમતો માટે રેરા નિયમ મુજબની રકમ ચુકવશે.

(૧૧–૧) 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.

(૧૨) સદરહું જમીનમાં જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનાને "**શ્રી SIDDHESHWAR HELICON**" 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 નક્કી 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.

(૧૩) કરાર લખી આપનારાઓની રજુઆત અને વોરંટીઓ:

(૧) આ જમીન/મિલકત અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબ્જા ભોગવટાની છે, સદર મિલકતમાં અમારા 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 વ્યક્તિ 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 કોઇપણ પ્રકારનું લખાણ કરી 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. આમ સદર જમીનના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે તમો લેનાર–ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે.

(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 રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા લે આઊટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે.

(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 બીજી તરફવાળાએ તેવો પાકકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.

(૪) અમો બીજી 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.

(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.

(૬) સદરહું જમીનમાં વિકાસ કરી, સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી/મંજુરી મેળવી મંજુર થયેલ નકશા મુજબ “**શ્રી SIDDHESHWAR HELICON**” 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 બીજી 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.

(૧૪) **વિવાદનું નિરાકરણ:–**

બંને 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.

(૧૫) 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.

(૧૬) 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 બીજી તરફવાળાએ 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>

(૧૭) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ કરારવાળી મિલક્ત 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 મિલક્ત લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૧૮) અમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલક્તની 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.

(૧૯) **સમગ્ર કરારઃ–**

આ કરાર તેની અનુસુચી અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લિખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) **સુધારો કરવાનો અધિકારઃ**

સદર કરારમાં સંબંધીત પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારા થઈ શકશે.

(૨૧) સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં બાંધકામ એટલે કે સેનીટેશન, પ્લમબિંગ, લાઈટ ફિટીગ, અંદર બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી–દરવાજા, ફલોરીંગ, કિચન તથા સંડાસ–બાથરૂમ, ટાઈલ્સકામ, કલરકામ વગેરે જે કાંઇ કામ કરવાનું થાય તે તમામ કામ તમો એક તરફવાળાએ ફરજીયાત બીજી તરફવાળા **"એન કે પ્લસ"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસે કરાવાનુ રહેશે અને તે શરતોને આધીન રહિને ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–ર વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૨૨) <u>**કરાર રદ કરવા બાબત**</u>

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 નકકી 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.

(૨૩) સદર હું જમીન પર બાંધકામ અર્થે મેળવેલ મંજુરીઓ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલિકામાં મંજુર કરાવેલ નકશા મુજબ "શ્રી SIDDHESHWAR HELICON" 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 HELICON" નામની યોજનાના આયોજકો દ્વારા રોડ રસ્તા માટે થતા ફેરફાર તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશ 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 હકકો અધિકારો અમો લખી આપનારાઓ પાસે જ અબાદિત/કાયમ રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

(૨૪) 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.

(૨૫) 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.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તાએ અમારી રાજીખુશીથી અકકલ, 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. જે બદલ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

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

લખી આપનાર:–બીજી તરફવાળા:–
"**એન કે પ્લસ**" એ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહિવટકર્તા
ભાગીદાર,

....
(શ્રી ચિરીનભાઇ રમેશભાઇ ગોળવીયા)

૧........................

૨........................