<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

===

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન ઉપર **<u>રાધે ઈન્ફીનીટી</u>**ના નામની સ્કીમના **<u>ફલેટ નં............ (........... ફલોર)</u>** વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર..

===

<u>અમો/લખી આપનાર : એક તરફવાળા : બાનાખત કરી આપનાર :</u>

મે. અર્પણ ડેવલોપર્સ
પાન નં. એબીએનએફએ ૬૩૫૨ પી.
એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી સુરેશભાઇ નારાયણભાઇ પટેલ,
આધાર નં. ૨૦૩૮ ૪૪૦૦ ૯૯૯૮
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
ઠેકાણું: દુકાન નં. ૧૧, રાધે ફોર્ચ્યુન, ભાટ સર્કલ, એસ.પી. રીંગ રોડ,
ગામ-ભાટ, તા. જી. ગાંધીનગર.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>તમો/લખાવી લેનાર : બીજી તરફવાળા : બાનાખત કરાવી લેનાર :</u>

૧.
ઉ.વ.આ. ધંધો ધર્મે હિન્દુ,
પાન નં.
આધાર નં.
ઠેકાણું :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારના સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ના ઉતારામાં તથા સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલીક,

કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/લેન્ડ/એનએ/એસઆર/વશી-૧૧૪૫૬ થી ૧૧૪૭૦/૨૦૧૦, તા. ૧૨.૭.૨૦૧૦ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન તેના અગાઉના જમીન માલીકો બાબુલાલ નાનજીભાઇ પટેલ, માવજીભાઇ ખેતાભાઇ પટેલના કુ.મુ. ગોપાલભાઇ માવજીભાઇ પટેલ, રમેશભાઇ નરસીહભાઇ અંટાળા, કમલેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ સાવલીયા, વિઠ્ઠલભાઇ કેશવભાઇ પાઘરા અને જશોદાબેન કરસનભાઇ રાઘવાણીના કુ.મુ. શ્યામ કરશનભાઇ રાઘવાણીની પાસેથી અમો લખી આપનાર-અર્પણ ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજી.વે.દ.નં. ૯૮૭૧થી તા. ૨૯.૪.૨૦૧૯ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૧૬૮૫થી પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નં. પીઆરએમ/કુડાસણ/૦૨/૦૧/૨૦૧૯/૧૧૨૧૦/૨૦૧૯થી તા. ૧૦.૧૦.૨૦૧૯ના રોજ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેમજ લે-આઉટ પ્લાનો મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. પીઆરએમ/કુડાસણ/૦૨/૦૧/૨૦૧૯ /૨૩૫૩/૨૦૨૦થી તા.૧૮.૩.૨૦૨૦ ના રોજ રીવાઇઝડ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેમજ રીવાઇઝડ લે-આઉટ પ્લાનો મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

આમ, સદરહું બીનખેતીની જમીનના માલીક તથા કબજેદાર અમો લખી આપનાર બનેલ. અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ફલેટો/દુકાનો/ઓફીસો/ યુનીટોનું કુલબાંધકામ કરેલ છે.

૨. સદરહું બીનખેતીની જમીન ઉપર એપ્રુડ એન્જીનીયર થ્રુ રહેઠાણ તેમજ વાણીજય બાંધકામનાં હેતુ માટે ગુડામાં પ્લાન મુકતા મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે-૨૨૪ ફલેટો તેમજ ૨૭૨ વાણીજયની દુકાનો અને ઓફીસો જેમાં રહેણાંક માટે બ્લોક નં. એ, બી, સી, ડી, દરેક બ્લોક ૧૪ માળનો તથા દુકાનોનો બ્લોક ૮ માળનો, એ મુજબ નકશામાં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ કરવા માટેની વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ સારું ફલેટો તેમજ વાણીજયના હેતુ સારૂ દુકાનો/ઓફીસો/ યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના **<u>રાધે ઈન્ફીનીટી</u>**ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકીય ફલેટો તેમજ વાણીજયની દુકાનો / ઓફીસો / યુનીટોની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર **<u>રાધે ઈન્ફીનીટી</u>** નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહું સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

૩. સદર સ્કીમમાં **<u>ફલેટ નં...........(........... ફલોર)</u>** તરીકે ઓળખાતી મીલકત તથા તેને આધીન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હકકો સહીતની મીલકત, જેનું સંપુર્ણ વર્ણન ખુંટ ચારની વિગત પાછળ પરીશીષ્ટ : ૧ માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૪. સદર જમીનનાં ટાઇટલ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, **<u>એફ.કે.લખાણી એસોસીએટસ,</u>** એડવોકેટ દ્વારા તારીખ : **<u>૧૧.૦૫.૨૦૧૯</u>** ના રોજ ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગયુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં.પીઆર/જીજે/ગાંધીનગર/ ગાંધીનગર/અધર્સ/સીએએ૦૬૫૫૩/૦૨૦૧૨૦, તા. ૨.૧.૨૦૨૦થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

૬. અમો એકતરફવાળા અગર લખી અપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજુરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

તથા જત,

૧. અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના **રાધે ઈન્ફીનીટી** વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એક્ઝીવેશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઈપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની કાયદેસરની તકરાર કે કાયદેસર હકક પોશાતો હોય તેવા સબંધમાં કોઈ તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

૨. અમો એકતરફવાળા અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી આપીએ છીએ કે, સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર સીવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજો, ગીરો કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદર મીલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મીલકત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઈટસ ટાઈટલ્સ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

૩. સદર **રાધે ઈન્ફીનીટી** યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સબંધીત દસ્તાવેજ, મંજુર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા રીપોર્ટ, સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર મીલકતના સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવીધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ ડોક્યુમેન્ટસ તેમજ મંજુરીઓ વગેરેનો ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જીનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહીર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સબંધીત બુકીગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી આ બાનાખત હેઠળની મીલકત વેચાણ લેવા ખુશી વ્યકત કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારને બાનાખત હેઠળની મીલકત **તારીખ:- ....** ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટરથી એલોટ કરેલ છે.

૪. તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબની સદર મીલકત, તે સદર યોજનામાં **ફલેટ નં. .... (......... ફલોર)**ના કાર્પેટ એરીયા **........... ચો.મી.** તથા

જમીનમાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા **......... ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ **રૂા................ અંકે રૂપીયા .... પુરા**ની કિંમતે તમો બીજા પક્ષકારે તમારી રાજી-ખુશીથી તથા તન-મનની સ્વસ્થ અવસ્થામાં વેચાણથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતમાં અમો એકતરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં રાખીને આ બાનાખત હેઠળની પાછળ પરીશીષ્ટ – ૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં આજ-રોજ કરી આપીએ છીએ. ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનાં ખર્ચ જેવી કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈન્ડેક્ષ – ૨ ની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક કોમ્પ્યુટર – ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચુકવવાની થતી રકમનો સમાવેશ થતો નથી, આ રકમો તમો લખાવી લેનાર એકલાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મીલકતના બાના પેટે **રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા**ની રકમ અમો એકતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

-: બાનામાં આપેલ અવેજની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી નીચેની વિગતે રેરાના નિતીનિયમોને આધીન ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીગ	કુલ કીમતના ૧૦% થી વધુ નહી
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કીમતના ૩૦% થી વધુ નહી
૩.	પ્લીન્થ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૪૫% થી વધુ નહી
૪.	સ્લેબ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૦% થી વધુ નહી
૫.	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બ્રાહય પ્લાસ્ટર, બહારનું પલ્મબીગ કામ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૫% થી વધુ નહી

૬.	સેનેટરી ફીટીગ્સ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન	કુલ કીમતના ૮૦% થી વધુ નહી
૭.	આંતરીક પલ્મબીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, શટર, બારીઓના કામ વખતે	કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહી
૮.	ઈલે. ફીટીગ, કોમન સુવીધા વિગેરે કામ વખતે	કુલ કીમતના ૯૫% થી વધુ નહી
૯.	દસ્તાવેજ/પઝેશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ	
		કુલ ૧૦૦%

નોંધઃ બંને પક્ષકારોની સમજુતીથી બેંકમાંથી જો હપ્તાની રકમ વધારે આવે તો તે પણ બંને પક્ષકારને મંજુર રહેશે તેમજ બંને પક્ષકારોની સમજુતીથી નાણાંકીય વ્યવહારોમાં ફેરફાર કરી શકાશે.

૮. અમો લખી આપનારાઓ આ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજુર કરેલ છે.

<u>બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજી-ખુશીથી તથા સ્વસ્થ અવસ્થામાં થયેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો.</u>

૧. અમો એકતરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના ગુડા દ્વારા આપવામાં આવેલ વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ પ્લાન તેમજ ગુડાએ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૬ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને ગુડા પાસેથી વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવી લેવામાં આવશે.

૨. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મીલકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં કે તે પહેલા પુર્ણ થયા બાદ તેમજ તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર બાનાખતમાં નકકી થયા મુજબની અવેજની તથા અન્ય ચુકવવાની થતી તમામે-તમામ રકમોનું પુરેપુરૂ પેમેન્ટ / ચુકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૧ પહેલાં પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર + ૨ % દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષીક એમસીએલઆર + ૨ % દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

૩.૨. **<u>પહેલાં પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૬ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે.</u>** પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કરારમાં પેરા-૩.૧માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીગ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી.

૨. સરકારશ્રી અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

<u>૩.૩. સદરહું પ્રોજેકટની કુલ એફ.એસ.આઈ. ૫૬૨૭૨ ચો.મી. છે જે પૈકી હાલમાં સદરહું યોજનામાં ૫૫૯૭૫.૫૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ થયેલ છે.</u>

૪. સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ પેરા-૩.૨માં જણાવ્યા મુજબની મુદતમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહું મીલકતનો સ્થળ પર કબજો અમો એકતરફવાળાઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનો કબ્જો લેવામાં અસમર્થ નિવડશો તો સદરહું મીલકતનો ભૌતીક કબજો આપોઆપ તમો લખાવી લેનારની પક્ષમાં ગણાશે. ત્યારબાદથી સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝ તથા સદર યોજનાના તમામ

ફલેટો/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૫. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ, કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહી હોય એટલે કે નકકી થયેલ મુદતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ) રેટ વત્તા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજીતરફવાળાઓએ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે જે શરત તમો બીજીતરફવાળાઓએ બરાબર સમજીને કબુલ-મંજુર કરેલ છે. તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સદર યોજના પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ)-એમ.સી.એલ.આર. + ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે.

૬. બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉઘરાણી કરવા છતા તમો લખાવી લેનારે સંપુર્ણપણે રકમ ચુકવવાની બંધ કરી દીધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારના ખર્ચ રદ કરાવી શકીશું. અને સદર મીલકત તેમજ સદર જમીન ઉપર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હિત સબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ રહેશે નહી અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યકિત/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશુ જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

૭. યોજનાનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમંતની પુનઃ

ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨% ટકાના દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮. સદર મીલકતના આ કબજા વગરના બાનાખત તમો બીજીતરફવાળા કોઇ કારણસર રદ કરાવવા માંગતા હશો તો તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે રદ કરાવી શકશે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવું દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્રારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું.

૯. કોઇપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવી કે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ગુડા દ્રારા લેવાતા વેરા ચાર્જીસ આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે, પણ જો આવી કોઇપણ કચેરી દ્રારા વધારાના વેરા કે ચાર્જીસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું વસુલવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૦. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મીલકતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેનું બાંધકામનું તમામ પ્રકારનું કામ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ તે સીવાય સદર મીલકતમાં તમો વધારાનો કોઇ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે સામાન્ય સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા દ્રારા કરી આપવા અવશે નહી અને આ પ્રકારનું કોઇપણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઇપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહી મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૧. આ બાનાખતની રૂઇએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને નુકશાન થાય તેવા કોઇજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાના નથી કે સદર મીલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યક્તિ કે

સંસ્થાને કોઈપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબ્જો આપવાનો નથી. તથા સદર મીલકત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનું કોઈપણ પ્રકારનું હીત ઉત્પન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરાવવાના નથી.

૧૨. આ બાનાખતની રૂઈએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારની લેખીતમાં પરવાનગી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ/સંસ્થા કે કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજીતરફવાળા તેવું કંઈપણ કરી શકશો નહી.

૧૩. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી..
પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ મીલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, મીલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૪. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ વાણીજયની મીલકતોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. તેમા ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નીયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજીયાત છે. સર્વીસ સોસાયટીની રચના સબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચુકવવાનો છે. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકારના ખર્ચાને પહોંચી વળવા જે-તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ તમામ સભ્યોએ સરખે હિસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજીયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હિસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ આધીન જ સદર **રાધે ઈન્ફીનીટી** યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ/મીલકતોને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો હક્કદાર છે.

૧૫. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ

શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાને શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફએસઆઇ) માત્ર **<u>૨૫,૩૨૨ ચો.મી.</u>** જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, તેવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે પ્રમોટરે **<u>૫૬,૨૭૨ ચો.મી.</u>** એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **<u>૫૫,૯૭૫.૫૯ ચો.મી.</u>** એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ. તથા ધાબાના સંપુર્ણ હકકો બી.યુ.પરમીશન આવ્યા બાદ સોસાયટીના તથા તમામ સભ્યોની કોમન માલીકી રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત મીલકત ખરીદવા સમંત થયા છે.

૧૭. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નીયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘળવામાં આવેલ

નીયમો અને વિનિયમનોની હેઠળ તેને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૧૮. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતનો આપણે બંને પક્ષકારો વિશિષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.

૨૦. કરાર રદ કરવા બાબતઃ
આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ-૧</u>

(પ્રોજેકટ તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો)

એ સઘળી જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	ફા.પ્લોટ નં. ૩૬ અને ૧૩૪.
પશ્ચિમે	:	૧૨ મીટર રોડ.
ઉત્તરે	:	૧૨ મીટર રોડ.
દક્ષિણે	:	ફા.પ્લોટ નં. ૩૫ અને ૩૭.

પરીશીષ્ટ-૨

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની ...... ચો.મી. જમીન તથા

પરીશીષ્ટ-એ

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત **રાધે ઈન્ફીનીટી** નામની સ્કીમના **ફલેટ નં............ (........... ફલોર)** ની **.......ચો.મી.**ના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેની મીલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા **...... ચો.મી.** તથા વોશ એરીયા અને બાલ્કની એરીયાનો કારપેટ એરીયા **........... ચો.મી.** છે. જેનાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-બી

યુનીટનો ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

યુનીટની સુવીધાઓ

ઉપરોકત (૧) પરીશીષ્ટ-બી (યુનીટનો ફલોર પ્લાન) તથા (૨) એનેક્ષર-એ (મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ) તથા (૩) એનેક્ષર-બી (રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર) અને (૪) એનેક્ષર-સી (યુનીટની સુવીધાઓ)ના પેપર્સો અમો વેચાણ લેનારને મળી ગયેલ છે જેથી સદર પેપર્સો આ કરાર સાથે બિડાણ કરેલ નથી.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-એમાં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતીથી, બીનકેફે કે કોઇની કોઇ શેહ-શરમમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતીથી વેચાણ આપેલ છે જે અમોને તથા

અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

અત્રે------------------------------મત્તુ અત્રે-----------------------------------શાખ

<u>અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>

મે. અર્પણ ડેવલોપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુરેશભાઇ નારાયણભાઇ પટેલ

<u>સાક્ષીઓની સહી :</u>

૧----------------------------------

૨----------------------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનારઃ

મે. અર્પણ ડેવલોપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુરેશભાઇ નારાયણભાઇ પટેલ

તમો/બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :

શ્રી/શ્રીમતી …………

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

==

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન ઉપર **<u>રાધે ઇન્ફીનીટી</u>**ના નામની સ્કીમના **<u>દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નં............ (............ ફલોર)</u>** વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર..

==

<u>અમો/લખી આપનાર : એક તરફવાળા : બાનાખત કરી આપનાર :</u>

મે. અર્પણ ડેવલોપર્સ
પાન નં. એબીએનએફએ ૬૩૫૨ પી.
એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી સુરેશભાઇ નારાયણભાઇ પટેલ,
આધાર નં. ૨૦૩૮ ૪૪૦૦ ૯૯૯૮
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
ઠેકાણું: દુકાન નં. ૧૧, રાધે ફોર્ચ્યુન, ભાટ સર્કલ, એસ.પી. રીંગ રોડ,
ગામ-ભાટ, તા. જી. ગાંધીનગર.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>તમો/લખાવી લેનાર : બીજી તરફવાળા : બાનાખત કરાવી લેનાર :</u>

૧.

ઉ.વ.આ. ધંધો ધર્મે હિન્દુ,
પાન નં.
આધાર નં.
ઠેકાણું :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારના સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ના ઉતારામાં તથા સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/લેન્ડ/એનએ/એસઆર/વશી-૧૧૪૫૬ થી ૧૧૪૭૦/૨૦૧૦, તા. ૧૨.૭.૨૦૧૦ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન તેના અગાઉના જમીન માલીકો બાબુલાલ નાનજીભાઇ પટેલ, માવજીભાઇ ખેતાભાઇ પટેલના કુ.મુ. ગોપાલભાઇ માવજીભાઇ પટેલ, રમેશભાઇ નરસીહભાઇ અંટાળા, કમલેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ સાવલીયા, વિઠ્ઠલભાઇ કેશવભાઇ પાધરા અને જશોદાબેન કરસનભાઇ રાઘવાણીના કુ.મુ. શ્યામ કરશનભાઇ રાઘવાણીની પાસેથી અમો લખી આપનાર-અર્પણ ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજી.વે.દ.નં. ૯૮૭૧થી તા. ૨૯.૪.૨૦૧૯ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૧૬૮૫થી પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નં. પીઆરએમ/કુડાસણ/૦૨/૦૧/૨૦૧૯/૧૧૨૧૦/૨૦૧૯થી તા. ૧૦.૧૦.૨૦૧૯ના રોજ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેમજ લે-આઉટ પ્લાનો મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. પીઆરએમ/કુડાસણ/૦૨/૦૧/૨૦૧૯ /૨૩૫૩/૨૦૨૦થી તા.૧૮.૩.૨૦૨૦ ના રોજ રીવાઇઝડ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેમજ રીવાઇઝડ લે-આઉટ પ્લાનો મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

આમ, સદરહું બીનખેતીની જમીનના માલીક તથા કબજેદાર અમો લખી આપનાર બનેલ. અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ફલેટો/દુકાનો/ઓફીસો/ યુનીટોનું કુલબાંધકામ કરેલ છે.

૨. સદરહું બીનખેતીની જમીન ઉપર એપ્રુડ એન્જીનીયર થ્રુ રહેઠાણ તેમજ વાણીજય બાંધકામનાં હેતુ માટે ગુડામાં પ્લાન મુકતા મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે-૨૨૪ ફલેટો તેમજ ૨૭૨ વાણીજયની દુકાનો અને ઓફીસો જેમાં રહેણાંક માટે બ્લોક નં. એ, બી, સી, ડી, દરેક બ્લોક ૧૪ માળનો તથા દુકાનોનો બ્લોક ૮ માળનો, એ મુજબ નકશામાં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ કરવા માટેની વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ સારું ફલેટો તેમજ વાણીજયના હેતુ સારૂ દુકાનો/ઓફીસો/ યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના **<u>રાધે ઈન્ફીનીટી</u>**ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકીય ફલેટો તેમજ વાણીજયની દુકાનો / ઓફીસો / યુનીટોની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર **<u>રાધે ઈન્ફીનીટી</u>** નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહું સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

૩. સદર સ્કીમમાં **<u>દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નં...........(........... ફલોર)</u>** તરીકે ઓળખાતી મીલકત તથા તેને આધીન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હકકો સહીતની મીલકત, જેનું સંપુર્ણ વર્ણન ખુંટ ચારની વિગત પાછળ પરીશીષ્ટ : ૧ માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૪. સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, **<u>એફ.કે.લખાણી એસોસીએટસ,</u>** એડવોકેટ દ્વારા તારીખ : **<u>૧૧.૦૫.૨૦૧૯</u>** ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગયુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં. પીઆર/જીજે/ગાંધીનગર/ગાંધીનગર/અધર્સ/સીએએ૦૬૫૫૩/૦૨૦૧૨૦, તા.૨.૧.૨૦૨૦થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

૬. અમો એકતરફવાળા અગર લખી અપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજુરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

તથા જત,

૧. અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના **રાધે ઈન્ફીનીટી** વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઇ ભાગ એક્ઝીવેશનમાં આવેલ નથી તથા કોઇપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઇપણ બાબતે કોઇપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઇપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઇપણ પ્રકારની કાનુની કાયદેસરની તકરાર કે કાયદેસર હકક પોશાતો હોય તેવા સબંધમાં કોઇ તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

૨. અમો એકતરફવાળા અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી આપીએ છીએ કે, સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર સીવાય અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઇપણ ઠેકાણે બોજો, ગીરો કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદર મીલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઇપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મીલકત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઇટસ ટાઇટલ્સ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

૩. સદર **રાધે ઈન્ફીનીટી** યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઇટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સબંધીત દસ્તાવેજ, મંજુર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, એન.એ. હુકમ, ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા રીપોર્ટ, સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર મીલકતના સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવીધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ ડોક્યુમેન્ટસ તેમજ મંજુરીઓ વગેરેનો ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જીનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહીર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સબંધીત બુકીગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી આ બાનાખત હેઠળની મીલકત વેચાણ લેવા ખુશી વ્યકત કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારને બાનાખત હેઠળની મીલકત **તારીખઃ- ....** ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટરથી એલોટ કરેલ છે.

૪. તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબની સદર મીલકત, તે સદર યોજનામાં **દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નં. .... (......... ફલોર)**ના કાર્પેટ એરીયા **........... ચો.મી.** તથા જમીનમાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા **......... ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ **રૂા............... અંકે રૂપીયા .... પુરા**ની કિંમતે તમો બીજા પક્ષકારે તમારી રાજી-ખુશીથી તથા તન-મનની સ્વસ્થ અવસ્થામાં

વેચાણથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતમાં અમો એકતરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં રાખીને આ બાનાખત હેઠળની પાછળ પરીશીષ્ટ – ૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં આજ-રોજ કરી આપીએ છીએ. ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનાં ખર્ચ જેવી કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈન્ડેક્ષ – ૨ ની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક કોમ્પ્યુટર – ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચુકવવાની થતી રકમનો સમાવેશ થતો નથી, આ રકમો તમો લખાવી લેનાર એકલાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મીલકતના બાના પેટે **<u>રૂા................/- અંકે રૂપીયા .... પુરા</u>**ની રકમ અમો એકતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

-: બાનામાં આપેલ અવેજની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી નીચેની વિગતે રેરાના નિતીનિયમોને આધીન ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીગ	કુલ કીમતના ૧૦% થી વધુ નહી
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કીમતના ૩૦% થી વધુ નહી
૩.	પ્લીન્થ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૪૫% થી વધુ નહી
૪.	સ્લેબ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૦% થી વધુ નહી
૫.	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બ્રાહય પ્લાસ્ટર, બહારનું પલ્મબીગ કામ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૫% થી વધુ નહી
૬.	સેનેટરી ફીટીગ્સ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન	કુલ કીમતના ૮૦% થી વધુ નહી

૭.	આંતરીક પલ્મબીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, શટર, બારીઓના કામ વખતે	કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહી
૮.	ઈલે. ફીટીગ, કોમન સુવીધા વિગેરે કામ વખતે	કુલ કીમતના ૯૫% થી વધુ નહી
૯.	દસ્તાવેજ/પઝેશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ	
		કુલ ૧૦૦%

નોંધઃ બંને પક્ષકારોની સમજુતીથી બેંકમાંથી જો હપ્તાની રકમ વધારે આવે તો તે પણ બંને પક્ષકારને મંજુર રહેશે તેમજ બંને પક્ષકારોની સમજુતીથી નાણાંકીય વ્યવહારોમાં ફેરફાર કરી શકાશે.

૮. અમો લખી આપનારાઓ આ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજુર કરેલ છે.

<u>બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજી-ખુશીથી તથા સ્વસ્થ અવસ્થામાં થયેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો.</u>

૧. અમો એકતરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના ગુડા દ્વારા આપવામાં આવેલ વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ પ્લાન તેમજ ગુડાએ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૬ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને ગુડા પાસેથી વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવી લેવામાં આવશે.

૨. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મીલકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં કે તે પહેલા પુર્ણ થયા બાદ તેમજ તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર બાનાખતમાં નકકી થયા મુજબની અવેજની તથા અન્ય ચુકવવાની થતી તમામે-તમામ રકમોનું પુરેપુરૂ પેમેન્ટ / ચુકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૧ પહેલાં પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને

ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર + ૨ % દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષીક એમસીએલઆર + ૨ % દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

૩.૨. **<u>પહેલાં પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૬ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે.</u>** પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કરારમાં પેરા-૩.૧માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીગ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી.

૨. સરકારશ્રી અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

<u>૩.૩. સદરહું પ્રોજેકટની કુલ એફ.એસ.આઇ. ૫૬૨૭૨ ચો.મી. છે જે પૈકી હાલમાં સદરહું યોજનામાં ૫૫૯૭૫.૫૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ થયેલ છે.</u>

૪. સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ પેરા-૩.૨માં જણાવ્યા મુજબની મુદતમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહું મીલકતનો સ્થળ પર કબજો અમો એકતરફવાળાઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનો કબ્જો લેવામાં અસમર્થ નિવડશો તો સદરહું મીલકતનો ભૌતીક કબજો આપોઆપ તમો લખાવી લેનારની પક્ષમાં ગણાશે. ત્યારબાદથી સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝ તથા સદર યોજનાના તમામ ફલેટો/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટોના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૫. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ, કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહી હોય એટલે કે નકકી થયેલ મુદતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ) રેટ વત્તા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજીતરફવાળાઓએ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે જે શરત તમો બીજીતરફવાળાઓએ બરાબર સમજીને કબુલ-મંજુર કરેલ છે. તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સદર યોજના પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ)-એમ.સી.એલ.આર. + ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે.

૬. બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉઘરાણી કરવા છતા તમો લખાવી લેનારે સંપુર્ણપણે રકમ ચુકવવાની બંધ કરી દીધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે રદ કરાવી શકીશું. અને સદર મીલકત તેમજ સદર જમીન ઉપર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હિત સબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ રહેશે નહી અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યકિત/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશુ જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

૭. યોજનાનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમંતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨% ટકાના દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, ૪૫

દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮. સદર મીલકતના આ કબજા વગરના બાનાખત તમો બીજીતરફવાળા કોઇ કારણસર રદ કરાવવા માંગતા હશો તો તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચ રદ કરાવી શકશે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવું દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું.

૯. કોઇપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવી કે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ગુડા દ્વારા લેવાતા વેરા ચાર્જીસ આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે, પણ જો આવી કોઇપણ કચેરી દ્વારા વધારાના વેરા કે ચાર્જીસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું વસુલવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૦. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મીલકતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેનું બાંધકામનું તમામ પ્રકારનું કામ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ તે સીવાય સદર મીલકતમાં તમો વધારાનો કોઇ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે સામાન્ય સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરી આપવા અવશે નહી અને આ પ્રકારનું કોઇપણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઇપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહી મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૧. આ બાનાખતની રૂઇએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને નુકશાન થાય તેવા કોઇજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાના નથી કે સદર મીલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યક્તિ કે સંસ્થાને કોઇપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબ્જો આપવાનો નથી. તથા સદર મીલકત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનું કોઇપણ પ્રકારનું હીત ઉત્પન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરાવવાના નથી.

૧૨. આ બાનાખતની રૂઇએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારની લેખીતમાં પરવાનગી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઇ વ્યક્તિ/સંસ્થા કે કોઇ ત્રાહીત વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજીતરફવાળા તેવું કંઇપણ કરી શકશો નહી.

૧૩. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી..
પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ મીલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, મીલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૪. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ વાણીજયની મીલકતોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. તેમા ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નીયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજીયાત છે. સર્વીસ સોસાયટીની રચના સબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચુકવવાનો છે. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ મીલકતના મેઇન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકારના ખર્ચાને પહોંચી વળવા જે-તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ તમામ સભ્યોએ સરખે હિસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજીયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હિસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ આધીન જ સદર **રાધે ઇન્ફીનીટી** યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ/મીલકતોને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો હક્કદાર છે.

૧૫. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાને શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી તેમના પોતાના

ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફએસઆઇ) માત્ર **<u>૨૫,૩૨૨ ચો.મી.</u>** જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, તેવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે પ્રમોટરે **<u>૫૬,૨૭૨ ચો.મી.</u>** એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **<u>૫૫૯૭૫.૫૯ ચો.મી.</u>** એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ. તથા ધાબાના સંપુર્ણ હકકો બી.યુ.પરમીશન આવ્યા બાદ સોસાયટીના તથા તમામ સભ્યોની કોમન માલીકી રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત મીલકત ખરીદવા સમંત થયા છે.

૧૭. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નીયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘળવામાં આવેલ નીયમો અને વિનિયમનોની હેઠળ તેને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૧૮. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતનો આપણે બંને પક્ષકારો વિશિષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.

૨૦. કરાર રદ કરવા બાબતઃ
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ-૧</u>

(પ્રોજેકટ તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો)

એ સઘળી જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના ખાતા નં. ૫૭૫ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૧૪ની ૨૧૬૪૩ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ મુળખંડ નં. ૨૫/૨, અંતિમ ખંડ નં. ૨૫/૨ની ૧૪૦૬૮ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	ફા.પ્લોટ નં. ૩૬ અને ૧૩૪.
પશ્ચિમે	:	૧૨ મીટર રોડ.
ઉત્તરે	:	૧૨ મીટર રોડ.
દક્ષિણે	:	ફા.પ્લોટ નં. ૩૫ અને ૩૭.

પરીશીષ્ટ-૨

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની …… ચો.મી. જમીન તથા

પરીશીષ્ટ-એ

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત **<u>રાધે ઈન્ફીનીટી</u>** નામની સ્કીમના **<u>દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ નં……….. (……….. ફલોર)</u>** ની **<u>…….ચો.મી.</u>**ના કાર્પેટ

એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેની મીલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા **...... ચો.મી.** છે. જેનાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-બી

યુનીટનો ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

યુનીટની સુવીધાઓ

ઉપરોકત (૧) પરીશીષ્ટ-બી (યુનીટનો ફલોર પ્લાન) તથા (૨) એનેક્ષર-એ (મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ) તથા (૩) એનેક્ષર-બી (રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર) અને (૪) એનેક્ષર-સી (યુનીટની સુવીધાઓ)ના પેપર્સો અમો વેચાણ લેનારને મળી ગયેલ છે જેથી સદર પેપર્સો આ કરાર સાથે બિડાણ કરેલ નથી.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-એમાં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતીથી, બીનકેફે કે કોઇની કોઇ શેહ-શરમમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતીથી વેચાણ આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

અત્રે-----------------------------મત્તુ અત્રે---------------------------------શાખ

<u>અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>
મે. અર્પણ ડેવલોપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુરેશભાઇ નારાયણભાઇ પટેલ

<u>સાક્ષીઓની સહી :</u>

૧---------------------------------

૨---------------------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનારઃ
મે. અર્પણ ડેવલોપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુરેશભાઇ નારાયણભાઇ પટેલ

તમો/બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :

શ્રી/શ્રીમતી ....