<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>આ બાનાખતનો કરાર આજ રોજ તારીખ - ___.૦૭.૨૦૧૬ નાં રોજ એકતરફવાળા તથા બીજાતરફવાળા વચ્ચે પરિશિષ્ઠમાં દર્શાવેલ મિલકતનાં સંદર્ભમાં શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમનાં સર્વે નંબર-૭૭૩/૨ ની કુલ ૬૬૨૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નંબર–૪૧ માં થતાં મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૬ ની કુલ ૩૯૭૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની રહેંણાકીય હેતું વાળી જમીન ઉપર શ્રી રામ ડેવલપર્સ દ્વારા **<u>‘‘અવધ ડ્રીમલેન્ડ’’</u>** નામની રહેંણાકીય ફ્લેટોની યોજના કરવામાં આવેલ છે. જે યોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **<u>“બ્લોક નંબર – ”</u>** માં **<u>_______ માળ</u>** પર આવેલ **<u>ફ્લેટ નંબર - -</u>** વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

લખાવી લેનાર : ....

એકતરફવાળા

ઉ.આ.વ. : પુખ્તવયનાં, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો : વેપાર / નોકરી, રહેવાસીઃ ....

....,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર એકતરફવાળા તથા 'તમો', 'તમારા' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના હાલનાં તેમજ વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો સકસેસરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખીઆપનાર : **શ્રી રામ ડેવલપર્સ**

બીજીતરફવાળા

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૨૬-બી, ફર્સ્ટ ચોઇસ એસોસીએશન, ઇન્ડક્ટોથર્મ ફેક્ટરી પાછળ, બોપલ, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે, જે ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ભાગીદારો વતી અને તરફથી તેમનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ચેતનભાઇ ઝીણાભાઇ રાજપરા ઉ.વ.આ પુખ્તવયના, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી – ફ્લેટ નંબર – ૧/૧, ઉર્વસી ફ્લેટ, મીઠાખળી છ રસ્તા, નવરંગપુરા, અમદાવાદનાં.,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તથા 'અમો', 'અમારા' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર તથા અમો લખી આપનારનાં હાલના તથા વખતો-વખતના ડિરેકટરો,

વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

- જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમનાં સર્વે નંબર-૭૭૩/૨ ની કુલ ૬૬૨૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નંબર–૪૧ માં થતાં મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૬ ની કુલ ૩૯૭૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની રહેંણાકીય હેતું વાળી જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી, કબ્જા, ભોગવટાની આવેલી છે. મજકુર સર્વે નંબર– ૭૭૩/૨ ની ખેતીની જમીન રહેંણાકના હેતુ માટે અમદાવાદનાં કલેક્ટર સાહેબશ્રી ના હુકમ ક્રમાંક નંબર– સીબી/ADM/એનએ/ એસઆર–૬૮૫/૨૦૦૯ થી તારીખ–૦૪.૦૧.૨૦૧૦ નાં રોજ મળેલ છે. મજકુર સર્વે નંબર-૭૭૩/૨ ની કુલ ૬૬૨૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નંબર–૪૧ માં થતાં મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૬ ની કુલ ૩૯૭૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની રહેંણાકીય હેતું વાળી જમીન ને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં ''સદરહું જમીન'' તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે.

- સદરહું જમીન અમો લખી આપનારે રહેંણાકીય હેતું સારૂ ઉપયોગ કરવા ફ્લેટો બાંધવા અંગેની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી અને જે યોજનાનું નામ અમો લખી આપનારે યાને કે શ્રીરામ ડેવલપર્સ એ ''અવધ ડ્રીમલેન્ડ'' રાખેલ છે. તે યોજના શ્રી ઉમેશ મણીચંદ્ર નીનામા આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયર તથા કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેની નિમણુંક કરી કોમન સુવીધાઓની જોગવાઇ કરી **શ્રી ઉમેશ મણીચંદ્ર નીનામા આર્કીટેક્ટ** ધ્વારા તૈયાર કરાયેલા સદર યોજનાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી) સમક્ષ મંજુરી અર્થે રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને બાંધકામ કરવા સારૂ મંજુર કરેલ પ્લાન અંગેના રજાચીઠ્ઠી નંબર નીચે મુજબ છે **તથા સદર યોજનાનાં બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર દરેક ને પાર્કીંગ મળી રહે તે રીતેની સુવીધા સાથે**

<u>અને તેનાં ઉપરનાં માળ પર કુલ ચાર બ્લોક નંબર – એ, બી, સી, ડી ઉપર કુલ ૬૬ (છાસઠ) ફ્લેટ મુજબનાં પ્લાન અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ, વેચાણ આપનાર ધ્વારા સદરહું મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ બાબતેનાં તમામ નિતિ નિયમો મુજબ બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તે મુજબ બાંધકામ કરવાની ખાત્રી તેમજ બાંહેંધરી આપેલ છે.</u>

બ્લોક નંબર	રજા ચીઠ્ઠી નંબર	તારીખ
A	BLNTS/NWZ/190914/GDR/A2816/RO/M1	20.10.2014
B	BLNTS/NWZ/190914/GDR/A2817/RO/M1	20.10.2014
C	BLNTS/NWZ/190914/GDR/A2818/RO/M1	20.10.2014
D	BLNTS/NWZ/190914/GDR/A2819/RO/M1	20.10.2014

- **ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બાંધકામની પરવાનગી મુજબ થયેલ બાંધકામને વાપરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી) ધ્વારા નીચે મુજબનાં બી.યુ. પરમીશન નંબરથી નીચે મુજબ મંજુરી અપાયેલ છે.**

બ્લોક નંબર	બી.યુ.પરમીશન નંબર	તારીખ
A	**BU/NWZ/200517/0238**	**01.06.2017**
B	**BU/NWZ/200517/0239**	**01.06.2017**
C	**BU/NWZ/200517/0240**	**01.06.2017**
D	**BU/NWZ/200517/0241**	**01.06.2017**

- રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), ઘાટલોડીયાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમનાં સર્વે નંબર-૭૭૩/૨ ની કુલ ૬૬૨૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નંબર - ૪૧ માં થતાં મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર - ૧૪૬ ની કુલ ૩૯૭૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની રહેણાકીય હેતું વાળી જમીન ઉપર અમો લખી આપનાર દ્વારા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનથી પ્લાન પાસ કરાવીને જુદા-જુદા બ્લોકોનું રહેણાકીય

ફ્લેટોનું આયોજન કરી **"અવધ ડ્રીમલેન્ડ"** નામે ઓળખાતી યોજના કરવામાં આવેલ છે. જે યોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **"બ્લોક નંબર – ……" માં …… માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર– ……– ……, કે જેનાં …………… સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામ વાળી મિલકત અને સદરહું યોજનાંની સમગ્ર જમીનમાં આવેલ રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, માર્જીનની જગ્યા સહીયારી રીતે વાપરવાનાં આશયથી પોષાતા વણ વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હક્ક હિસ્સાની આશરે ……….. સ.ચો.મી. સહીતની મિલકત અમો લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણા અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. મજકુર મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખી આપનારને આ બાનાખતને આધીન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે વેચાણ રાખવાનું સ્વીકારેલ છે.**

- વધુમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતમાં સમાવિષ્ઠ બાલ્કની **(૧)** – ……………. સ.ચો.મી., અને તેની કિંમત રૂા. ………………… **(૨)** – ……………. સ.ચો.મી. અને તેની કિંમત રૂા. ………………… **(૩)** – ……………. સ.ચો.મી. અને તેની કિંમત રૂા. ………………… થી આ બાનાખતને આધીન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે વેચાણ રાખવાનું સ્વીકારેલ છે.
- વધુમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતમાં સમાવિષ્ઠ વોશ એરીયા **(૧)** – ……………. સ.ચો.મી., અને તેની કિંમત રૂા. ………………… થી આ બાનાખતને આધીન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે વેચાણ રાખવાનું સ્વીકારેલ છે.
- નોંધ – રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬, માં દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની પરીભાષા મુજબ ઉપરોક્ત મિલકતનાં માપ દર્શાવેલ છે જેમાં બહારની દિવાલો, કોમન સગવડ માટે થયેલ બાંધકામ, બાલ્કની,

<u>વરંડા, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રોડ–રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ તથા ખુલ્લા ધાબા નો સમાવેશ થતો નથી, યાને કે તેને બાદ કરતા તથા આંતરીક દિવાલો સહીત ઉપભોગ માટે પ્રાપ્ત થતા નેટ એરીયાનો સમાવેશ કરેલ છે.</u>

- <u>ડેવલોપર ધ્વારા સદરહુ યોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬, નાં નીતી નીયમો મુજબ અમદાવાદ ખાતે કરાવેલ છે., જેનો નોંધણી નંબર .... છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષરમાં સામેલ કરેલ છે.</u>

- તમો લખાવી લેનાર યાને કે એકતરફવાળા રહેણાંકીય મિલકત ખરીદવાની ઇચ્છા ધરાવે છે અને તે હેતુથી અત્રેના બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરી તેમની સાથે વાટાઘાટો કરી તે અંગેનો અવેજ નક્કી કરેલ છે. અને અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા મજકુર જમીનમાં કરેલ પ્લાનીંગ પ્રમાણે કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ તથા તેમાં અમો લખી આપનારનાં સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણેના યુનીટ બાંધકામવાળી મિલકત માટેનો આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. સદર મિલકતનો તમો એકતરફવાળાને જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે ત્યારે તમો લખાવી લેનારે પોતાનાં ખર્ચે દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

- મજકુર મિલકત તેના કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, કોમન બોરવેલ, કોમન ગાર્ડન, કોમન એરીયા તેમજ બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ વરાડે પડતા હક્કો સહિતની નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને અઘાટ વેચાણ કિંમત **<u>રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા</u>**માં **<u>(જે કિંમતમાં સદરહું મીલકત તથા તેને સંલગ્ન કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, કોમન સુવીધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનાં અધીકાર સહીતની મીલકતનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.)</u>** બંને પક્ષકારોની પરસ્પર સમજુતીથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો

લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનું કબુલ રાખેલ છે અને તેનાં બાનામાં વેચાણ અવેજ પેટે નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ અમોએ તમારી પાસેથી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમારે તમોને મજરે આપવાના છે.

રૂ. .... /- અંકે રૂપિયા ....પુરા, તારીખઃ .... નાં રોજ .... બેંક, અમદાવાદનાં ચેક નંબરઃ .... થી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આપેલ છે, જે અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે.

રૂ. .... /- અંકે રૂપિયા ....પુરા

આ રીતે **રૂ. .... /- અંકે રૂપિયા ....પુરા** અમોને પહોંચી ચુકયા છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજરે આપવાના છે. આ મિલકતનું બાનાખત અમોએ તમોને લખી આપેલ છે, તમો લખાવી લેનારે બાકીનાં વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલા પરીરીષ્ઠ મુજબ અમો લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧	આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે થતા	કિંમતનાં ૩૦% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી
૨	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનાં ધાબા સમયે	કિંમતનાં ૪૫% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી
૩	સ્લેબ અને સ્ટીલ્ચ પુર્ણ થયા પછી	કિંમતનાં ૭૦% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી
૪	દિવાલો, ઇન્ટરનલ પ્લાસ્ટર,	કિંમતનાં ૭૫% રકમ સુધી તથા

	ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજા નાં કાર્ય વખતે	જી.એસ.ટી
૫	સેનેટરી ફીટીંગ્સનાં કામ પુર્ણ થતા વખતે	કિંમતનાં ૮૦% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી
૬	પ્લમ્બીંગ, બાહરનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનાં ફીનીશીંગ વખતે	કિંમતનાં ૮૫ % રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી
૭	ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, વખતે વખતે	કિંમતનાં ૯૫ % રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી
૮	બાકી રહેતી રકમ	વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે

શરતો

૧. આ બાનાખતની મુદત બાનાખતમાં જણાવેલ અન્ય શરતોને આધીન આજથી માસ - ____(___) ની નકકી કરવામાં આવેલી છે.

૨. મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયેલ છે અને સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા બી.યુ. પરમીશન આપવામાં આવેલ છે, જે અંગેની વિગતવાર માહીતી આ કરારમાં દર્શાવેલ છે., આથી બાંધકામ કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની પરમીશન લેવાની બાકી ન નીકળતી હોય યાને કે સદરહું મિલકત રેડી પઝેશન વાળી હોઇ તમો લખાવી લેનારે સદરહું મિલકતનો પુરે પુરો અવેજ ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં અમો લખી આપનારને ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લઇ, સદરહુ મિલકતનું પઝેશન મેળવી લેવાનું રહેશે. તેમ છતા પઝેશન આપવામાં અમો લખી આપનારઓ ધ્વારા પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાયતો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારની મિલકત વેચાણ ન ખરીદવાની માંગને અનુસરીને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારાને ચુકવી આપેલ રકમ તથા તેના ઉપર વાર્ષિક ૬% નાં વ્યાજ સાથેની રકમ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને પરત ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ કોઇપણ સરકારી કાયદાઓ અગર

નિયમો અન્વયે અગર તો કુદરતી આફતોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નીકાલ તથા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય બંને પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે. તેમાં વોર, સીવીલ કોમોશન, કુદરતી આપદાઓ, સરકારી તથા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે કોર્ટ ની નોટીસો, ઓર્ડર, નિયમો, નોટીફીકેશન વિગેરે બાબતોનો સમાવેશ થાય છે.

૩. ઉપરોક્ત શીડયુલ માં દર્શાવેલ રકમ સમયસર ચુકવવામાં લખાવી લેનાર ધ્વારા ચૂક કે વિલંબ કરવામાં આવે તો વાર્ષિક ૦૬ % ટકા વ્યાજ સાથે તમો લખાવી લેનારે તેવી રકમ ચુકવી આપવી પડશે. જો આવો વિલંબ ત્રણ કે તેથી વધુ વાર થાય તો તેવા સંજોગોમાં ૦૬ % ટકાનાં વ્યાજનાં હક્ક, અધીકારને જતા કર્યા વગર અમો લખી આપનારા પંદર દિવસની લેખીત નોટીસ આપીને આ બાનાખત ટર્મીનેટ કરવા હક્કદાર છીએ., અને આવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવાયેલ રકમમાંથી સદરહું મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૭.૫% રકમ કેન્સલેશન ચાર્જીસ તરીકે કાપીને બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનાર ને અમો લખી આપનાર ધ્વારા દિવસ ૩૦ માં પરત કરવાની રહેશે અને આવા બાનાખત ટર્મીનેટ કરતા સમયે કોઇપણ પ્રકારનાં સંજોગોમાં ડેવલોપર તેને લેવાની થતી કેન્સલેશન ચાર્જીસની રકમ જતી કરી છે તેવો અર્થ થતો નથી. તેવી જ રીતે આ બાનાખતમાં જણાવેલ સદરહુ મિલકતના પઝેશન આપવાની બાબતમાં અમો લખી આપનાર ધ્વારા વિલંબ થાય છતા તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર જો સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાની ઇચ્છા રાખો તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવીલેનાર ધ્વારા અમો લખી આપનારને ચુકવવામાં આવેલ રકમ ઉપર પઝેશન આપવામાં જેટલા સમય માટે વિલંબ થયેલ હોય તેટલા સમયનું વાર્ષીક ૬% વ્યાજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને ચુકવવાનું રહેશે આ બાબત /શરત તમો લખાવી લેનારે કબુલ રાખ્યા પછીજ અમો લખી આપનારે આ બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની સુચના અને ફરમાઇશ થી કરી આપેલ છે.

૪. એકતરફવાળા-લખાવી લેનારે બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ લખી આપનારે જણાવેલ શિડયુલ પ્રમાણે જ ચુકવી આપવાની રહેશે. આ બાકીના અવેજની રકમ સમયસર ચુકવવામાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો તેની જવાબદારી માત્ર ને માત્ર લખાવી લેનારની રહેશે. અહી મિલકત અંગેનો જે બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવી રહયો છે તેની મુળ ભાવના, મુખ્ય ઉદ્દેશ્ય સમયસર અવેજની ચુકવણી નક્કી કરવામાં આવી છે. બેંક લોન પાસ કરાવવાની અને બેંકમાથી સમયસર પેમેન્ટ રીલીઝ કરાવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૫. તમો લખાવી લેનારે અન્ય કોઇ પણ કારણોસર સદરહું મિલકત કેન્સલ કરાવવી હોય યાને કે કોઇપણ સમયે, દસ્તાવેજ પહેલા મિલકત ખરીદવાની ઇચ્છા ન ધરાવે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે ભરેલ રકમમાંથી મકાનની કુલ કિંમતના *૭.૫%* કેન્સલેશન ચાર્જીસ રકમ કાપીને બાકીની રકમ વગર વ્યાજ લખાવી લેનારે લેવાની રહેશે.

૬. મજકુર મિલકત ને લાગત **રેવન્યુ રેકર્ડ જેવાંકે ગામનો નમુનો નંબર – ૬ તથા ગામનો નમુનો નંબર ૭ તથા ૧૨ તથા એડવોકેટ સાહેબશ્રી, શરદ દરજી ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ સર્ચ રીપોર્ટ તથા સર્ટીફીકેટ, તથા સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી, બી.યુ. પરમીશન, એન.એ. પરમીશન, જમીનનાં દસ્તાવેજો અન્ય જરૂરી એવા તમામ કાગળોની પ્રમાણીત નકલો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે મેળવી લીધેલ છે., તથા અમો લખી આપનારનાં સદરહું મિલકત પરત્વેનાં હક્ક,** રાઇટ ટાઇટલ્સ કલીયર, માર્કેટેબલ અને તબદીલ થઇ શકે તેવા હોવા બાબતની ખાત્રી તમો લખાવી લેનારે તથા તમો લખાવી લેનારનાં વિષય નિષ્ણાતોએ કરેલ છે. વધુમાં સદરહું યોજનાં અને તેતે લાગત **ડિઝાઇન, બ્રોશર, કોમન જગ્યાઓ, સુવીધાઓ, સગવડો, ફીટીંગ્સ, ફીચર્સ ઇત્યાદી તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ અન્ય જરૂરી એવા કાગળોની પ્રમાણીત નકલો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપેલ છે, તથા**

<u>તમો લખાવી લેનારને તે મળી ગયેલ છે તે તમો લખાવી લેનારે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતો જોઇ, તપાસી ખાત્રી કરી લીધેલ છે તથા ઉપરોક્ત દર્શાવેલ નકલો આ સાથે જોડેલ પરીશીષ્ઠમાં સામેલ કરેલ છે. તથા તમો લખાવી લેનાર તેનાંથી સંતુષ્ઠ થયા બાદ આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.</u>

૭. <u>સદરહું આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થતી નોટીસો કે કોમ્યુનીકેશન રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નીચે દર્શાવેલ આપણા બંને તરફવાળાનાં ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર મોકલવાના રહેશે.</u>

<u>એક તરફવાળા –</u>

<u>નામ :</u> ....

<u>સરનામુ:</u> ....

<u>ઇ-મેઇલ એડ્રેસઃ</u> ....

<u>બીજી તરફવાળા –</u>

<u>નામ :</u> ....

<u>સરનામુ:</u> ....

<u>ઇ-મેઇલ એડ્રેસઃ</u> ....

૮. આ બાનાખત અન્વયે મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો લખી આપનારાનો છે. તેવું લખાવી લેનાર કબુલ રાખે છે અને તેનો કબજો લખાવી લેનાર તરફથી બાકી નીકળતા અવેજની પુરેપુરી રકમ, અન્ય ખર્ચાની પુરેપુરી રકમ મળ્યા બાદ, તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન માંથી બી.યુ પરમીશન આવ્યા બાદ, વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો છે. તે વાત પણ તમો લખાવી લેનાર કબુલ રાખે છે.વધુમાં <u>**બી.યુ પરમીશન આવ્યા બાદ *૭* દિવસની અંદર અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર ને લેખીત જાણ કરીશુ તથા જાણ કરીએ તે તારીખ નાં *૩* માસની અંદર તમો લખાવી લેનારે સદરહું મિલકતનો પાક્કો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર પાસેથી કરાવી લઇ સદરહુ મિલકતનો**</u>

શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર નોટીસ મળ્યાથી ૧૫ દિવસ સુધીમાં પઝેશન નહી લે તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભોગવવાનું રહેશે.

૯. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ મજકુર મિલકતનો નક્કી થયેલ કારપેટ એરીયા (૩%નું વેરીયેશન શરતે) નું બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો સોંપવામાં આવશે પરંતુ જો બાંધકામ પુર્ણ થતા સમયે કારપેટ એરીયામાં વધારો થવા પામેલ હોય તો તેવા વધારાની કારપેટ એરીયાની થતી રકમ વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે પરંતુ જો ઘટાડો થતો હશે અને વેચાણ લેનાર ધ્વારા પુરી અવેજની રકમ ચુકવાઇ ગયેલ હશે તો જ આવી ડીફરન્સની રકમ નક્કી થયાનાં પીસતાલીસ દિવસમાં પરત ચુકવવામાં આવશે.

૧૦. વધુમાં સદરહુ મિલકત આ બાનાખતનાં કરાર થયા બાદ અમો લખી આપનાર સદરહું મિલકત પર લોન લઇને બોજા ઉભા કરીશું નહી.

૧૧. સદરહું સ્કીમ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં ફેરફાર કરવાની ડેવલોપરને જ્યાં જ્યાં જરૂર જણાય ત્યાં ત્યાં તમો લખાવી લેનારની લેખીત સંમતી લઇ સુધારા કે ફેરફાર કરવાનાં રહેશે. વધુમાં જ્યારે ઔડા, એ.એમ.સી કે લાગુ મિલકતમાં બાંધકામ અન્વયેનાં મંજુરી અર્થે રજુ કરેલ પ્લાનમાં ઔડા, એ.એમ.સી કે લાગુ ઓથોરીટી ધ્વારા કોઇપણ ફેરફાર સુચવવામાં આવે ત્યાં ત્યાં તમો લખાવી લેનારની સંમતી વગર સુધારા કરવા માટે, કરવા દેવા માટે અમો લખીઆપનાર હર હંમેશ હક્કદાર રહીંશું તે અંગે તમો લખાવી લેનારે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર, હક્કદાવો વિગેરે કરવા કરાવવાનાં નથી.

૧૨. વધુમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહું મિલકતનાં પઝેશન સોપ્યાની તારીખ થી પાંચ વર્ષ સુધીમાં કોઇ સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ ઉદ્દભવે તો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને તે સુધારીને આપીશુ, પરંતુ આવી સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ સુધારી શકાય તેમ ન હોય

<u>તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કાયદાકીય રીતે યોગ્ય વળતર ચુકવી આપીશુ. પરંતુ આવા કોઇ સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ માં લખી આપનાર નું નીયંત્રણ ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારને કોઇપણ પ્રકારે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે કે ગણી શકાશે નહી.</u>

૧૩. મજકુર "અવધ ડ્રીમલેન્ડ" માં મિલકત ખરીદનારાની વહીવટી સુગમતા માટે યાને કોમન એશોસીયેશન કે સોસાયટીની રચનાં કરવામાં આવશે અને જેમાં તમો લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમો મુજબ વર્તન કરવાનું રહેશે. <u>અને આવી સોસાયટી ની નોંધણી ન થાય ત્યા સુધી આવા મેઇનટેનન્સની રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે., અને અમો લખી આપનારે આવા મેઇન્ટેનન્સ નાં ખર્ચ બાદ કર્યા પછી ની બાકી વધેલ રકમ સોસાયટીની રચના થયા બાદ તેનું અલગથી સોસાયટીનાં નામનું બેંક એકાઉન્ટ ખોલી વગર વ્યાજે તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે.</u>

૧૪. <u>વધુમાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ રકમો /ખર્ચો સિવાય અમો લખી આપનાર ધ્વારા કરાયેલ વધારાનાં ખર્ચનાં વરાડે પડતો ખર્ચ /ભાગ તમો લખાવી લેનાર ધ્વારા ભોગવાનો રહેશે.</u>

૧૫. <u>વધુમાં સદરહું સ્કીમનાં લાગત એવી સોસાયટી ની રચના કરવા અંગેનો થતો ખર્ચ, એટર્ની ની ફી, તથા અન્ય લીગલ ખર્ચ ની કુલ રકમ યાને કે રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પુરા આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં સામેલ નથી, તે તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાનાં છે અને રહેશે.</u>

૧૬. મજકુર મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમામ પ્રકારના ટેક્ષો માટેની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે, અહીં જ્યાં સુધી આંકારણી ન થાય ત્યાં સુધી કોમન કરવેરાના બીલમાં વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો રહેશે. તેની સ્પષ્ટતા તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનારે કરેલ છે, જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર છે.

૧૭. આ બાનાખતનો તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

૧૮. મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ મેમ્બર્સ કોર્પોરેશનમાં પાસ થયેલા પ્લાન સિવાયનુ વધારાનુ બાંધકામ કરી શકશે નહી.

૧૯. મજકુર મિલકત લખાવી લેનારને જે હેતુ સારૂ આપેલ છે તે હેતુ સીવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી. યાને કે લખાવી લેનારે માત્ર રહેંણાંકના હેતુ સારૂ જ આ મિલકત વાપરવાની રહેંશે. લખાવી લેનાર મજકુર મિલકતનો વ્યાપારીક, ધાર્મીક, ઔધોગિક, શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી, કરાવી શકશે નહી.

-: <u>પરિશિષ્ટ</u> :-

....

- જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમનાં સર્વે નંબર-૭૭૩/૨ ની કુલ ૬૬૨૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નંબર–૪૧ માં થતાં મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૬ ની કુલ ૩૯૭૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની રહેંણાકીય હેતું વાળી જમીન ઉપર શ્રી રામ ડેવલપર્સ દ્વારા **<u>''અવધ ડ્રીમલેન્ડ''</u>** નામની ફ્લેટોની યોજના કરવામાં આવેલ છે. જે યોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **<u>બ્લોક નંબર- .... માં .... માળ પર આવેલ ફલેટ નંબર- ....- .... કે જેનાં .... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામ વાળી મિલકત અને સદરહું યોજનાંની સમગ્ર જમીનમાં આવેલ રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, માર્જીનની જગ્યા સહીયારી રીતે વાપરવાનાં આશયથી પોષાતા વણ વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકક હિસ્સાની આશરે .... સ.ચો.મી. સહીતની મિલકત.</u>**

- <u>વધુમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતમાં સમાવિષ્ઠ બાલ્કની (૧) - .... સ.ચો.મી., (૨) - .... સ.ચો.મી. (૩) - .... સ.ચો.મી.</u>
- <u>વધુમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતમાં સમાવિષ્ઠ વોશ એરીયા (૧) - .... સ.ચો.મી.,</u>

....

<u>જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે :</u>

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતના નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત તેના કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, કોમન બોરવેલ તેમજ તેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ વરાડે પડતા હક્કો સહિતની મિલકત. ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઇપણ જાતના દબાણ સિવાય કરી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ. તારીખ :- .૦૭.૨૦૧૭

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

<u>લખી આપનાર</u>

____

(શ્રી રામ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ભાગીદારો વતી અને તરફથી તેમનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ચેતનભાઇ ઝીણાભાઇ રાજપરા)

<u>લખાવી લેનાર – એકતરફવાળા</u>

____

<u>સાક્ષી</u>

૧. ________________

૨. ________________

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

<u>સહિ</u> **<u>ફોટોગ્રાફ</u>** **<u>અંગુઠો</u>**

<u>લખી આપનાર – બીજીતરફવાળા</u>

(શ્રી રામ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ભાગીદારો વતી અને તરફથી તેમનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ચેતનભાઇ ઝીણાભાઇ રાજપરા)

<u>લખાવી લેનાર – એકતરફવાળા</u>