રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં......

બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ (બાનાખતનો કરાર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૪૭૧ની ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૮ (વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧ની ૩૦૪૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે **અનુષ્ઠાન ઉપવન**ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મીલકતનો બાનાખતનો કરાર..

વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર – એક તરફવાળા

રાધેક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ

(પાન નં. એએએક્સએફઆર ૫૧૯૧એ)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસઃ ૧૦, આર્શીવાદ કોમ્પલેક્ષ, ગોવિંદવાડી ચાર રસ્તા, ઈસનપુર, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અને અગર અમો વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર – એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા

૧.....................................

પાન નં..............................

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અને અગર તમો વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૪૭૧ની ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮(વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧ની ૩૦૪૦ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ બંગલા નં........ વાળી .... ચો.મી.ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ .... ચો.મી.ના હકક સહીતની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર મીલકત અથવા સદરહું મીલકત એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨. સદર સર્વે નં. ૪૭૧ની ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮(વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧ની ૩૦૪૦ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીના હેતુનો ઉપયોગ કરવા માટે મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરેલ, અને તે અરજીના અનુસંધાને જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ હુકમ નં. એસીબી/ટીએનસી/એન.એ./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.૧૧/૨૦૧૬થી તા.૨૬.૦૮.૨૦૧૬ના રોજથી મજકુર જમીન અંગે બીનખેતીનો હુકમ કરેલ, અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૩. મજકુર જમીન અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર **રાધેક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ** તેના અગાઉના જમીન માલીક રાજેન્દ્રભાઇ ખોડીદાસ પટેલની પાસેથી તા.૧૨.૭.૧૮ના રોજ વેચાણ રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે

અનુ.નં.૧૦૧૨૨થી નોંધાયેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પાડવામાં આવેલ છે જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર............તા............જે નોંધ તારીખ............
પ્રમાણીત થયેલ છે. એ રીતે સદરહું બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનાર મે. **રાધેક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ** ના પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

૪. સદર સર્વે નં. ૪૭૧ની ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮(વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧ની ૩૦૪૦ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ.૫.૫.૨૦૧૮ના રોજની નીચે મુજબના કેસ નંબર તથા રજાચીઠીથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

A - BLNTR/SZ/04118/CGDCR/A0361/R0/M1
રજાચીઠી નં.00669/040118/A0361/R0/M1
B - BLNTR/SZ/04118/CGDCR/A0361/R0/M1
રજાચીઠી નં.00669/040118/A0362/R0/M1
C - BLNTR/SZ/04118/CGDCR/A0363/R0/M1
રજાચીઠી નં.00669/040118/A0363/R0/M1

એ રીતે સદરહું સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર / નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહીતની લખી આપનારે નકકી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવીધાઓયુકત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

૫. સદરહું મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે અ.મ્યુ.કો. કે સ્થાનીક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન નથી કે કોઇના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઇપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડીંગ્સ પેન્ડીગ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઇનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઇપણ જાતનો હકક પોશાતો નથી તેમજ અન્ય કોઇને કોઇપણ જાતના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી .... દ્વારા તા.......ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

૬. સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના બંગ્લાઓનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલકત **અનુષ્ઠાન ઉપવન** એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક કે અધીકાર નથી.

૭. સદરહું જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠી મુજબ બંગલાઓ ટાઈપના રહેણાંકના બંગલાઓના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર – એક તરફવાળા રાધેક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ - એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહીત મીલકત આવેલ છે. સદરહું મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને એલોટ કરવાનું નકકી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈસ્યુ કરેલ છે.

૮. સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **અનુષ્ઠાન ઉપવન** નામની યોજનામાં પેરા નં. ૧માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને આનુસાંગીક નીચે મુજબના હકકો તથા હિતો સહીતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા...... અંકે રૂપીયા ... પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હિતોની રકમનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

રૂા.

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર – બીજી તરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર – એક તરફવાળાને ચુકવ્યા છે તે અમો વેચાણ આપનાર – એક તરફવાળાને પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર – એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજના ચુકતે નાણાં અમો વેચાણ આપનારના ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે. સદરહું મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

એ. સદરહું મીલકતના આંતરીક બાંધકામની ...... ચો.મી.ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે

આંતરીક બાંધકામની કોઇ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

બી. સદરહું મીલકતી આનુસાંગીક બાલ્કની નંગ-૧ની...... ચો.મી.ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો હકક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે બાલ્કનીની કોઇ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

સી. સદરહું મીલકતને આનુસાંગીક વોશ એરીયા નંગ-૧ની...... ચો.મી.ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો હકક આ બાનાખતના કલરારથીથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે વોશ એરીયાની કોઇ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નં. ૮/એ, ૮/બી તથા ૮/સીમાં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ...... ચો.મી.માં સમાવેશ થયેલ છે.

૯. સદરહું મીલકત અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાનાપેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.

રૂા.

રૂા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. જયારે બાકી

રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર-બીજી તરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

હપ્તો	સ્ટેજ	ટકાવારી (કુલ કિંમતના)
પહેલો	બાનાખત સમયે	૩૦%
બીજો	જે તે બિલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલે	૪૫%
ત્રીજો	જે તે બિલ્ડીગના સ્લેબ તથા પોડીયમનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૭૦%
ચોથો	જે તે બિલ્ડીગના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર તથા બારીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ફીનીશીગ વખતે	૭૫%
પાંચમો	સીડી, પેસેજ, લીફટ વોલ, લોબીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૮૦%
છઠ્ઠો	પ્લમ્બીગ તથા બહારનું પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ, વોટર પ્રુફીગ સાથે તમામ પુર્ણ થયેથી	૮૫%
સાતમો	લીફટ, મોટર પંપ, ઈલે. ફીટીગ્સ વિગેરે પુર્ણ થયેથી	૯૫%
આઠમો	દસ્તાવેજ સમયે	૧૦૦%

૧૦. સદર મીલકતની ઉપરોકત નકકી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણેની અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે ઇ-મેઇલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશું અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરવાળા આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર ૧ (એક) ટકા લેખે માસીક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તે શરત તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખેલ છે.

૧૧. સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી (આશરે તા...........ના રોજ સુધીમાં) મેળવવા માટેની અરજી વિગેરે કરવામાં આવશે અને સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ અમો

લખી આપનાર-એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને ૭ દિવસમાં કરવાની રહેશે, પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી આફત કે માનવસર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો લખાવી લેનાર-બીજી તરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા / કરાવવાની નથી.

૧૨. સદર મીલકત અંગે નકકી કરવામાં આવેલ રકમો ચુકતે ભરપાઈ કરવામાં આવે તો સદર મીલકતનું પઝેશન અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને આશરે તા......ના રોજ સુધીમાં આશરે આપવામાં આવશે. પરંતુ સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

૧૩. સદર મીલકત નકકી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોકત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર ૧ (એક) ટકા લેખે માસીક વ્યાજ અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૪. સદરહું **અનુષ્ઠાન ઉપવન** નામની સ્કીમમાં બંગલાઓ ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ સર્વીસ સોસાયટી / એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મીલકતનું વાર્ષીક મેઈંટેનન્સ વિગેરે માટે જે નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સર્વીસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારું જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. સદર યોજનાના પ્રમોટર દ્વારા સર્વીસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન

બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વીસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની રહેશે.

૧૫. અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને આજરોજથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ હવેથી સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા / કરાવવાના નથી તે અંગેની બાહેંધરી અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને આપીએ છીએ.

૧૬. અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા બંને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી આ બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.

૧૭. અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળાએ **અનુષ્ઠાન ઉપવન** નામની સ્કીમની જમીન ઉપર અ.મ્યુ.કો.ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર-બીજી તરફવાળાની મુકત સને કાયમી સમંતી છે અને રહેશે.

૧૮. આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઇને પ્રતીકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

૧૯. મજકુર **અનુષ્ઠાન ઉપવન** નામની યોજના આજદીને ...... ચો.મી.ની એફ.એસ.આઇ. મળેલ છે તે પૈકી .... ચો.મી.ની એફ.એસ.આઇ.

વાપરીને તે પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ મીલકતનો સમાવેશ થઇ જાય છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને અમો લખી આપનારને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઇ રીતે કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો તે બંગલાના તમામ મીલકત ધારકાની વરાડે થયેલી ગણાશે.

૨૦. સદરહું ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઇને અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ના આવે તો રેરા એકટ ૨૦૧૬ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૧. અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા સમક્ષ ઓથોરીટી પાસેથી સદરહું મીલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો લખી આપનારને કરી આપો ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ સદરહું મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાવ તો અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપો છો અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાયેલ છે. અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઇંટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા સમંત થયેલ છો.

૨૨. બિલ્ડીગ યુઝ સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ છે તથા બંગલો વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની તમો

લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને કે તમો લખાવી લેનારના અધિકૃત કરેલ વ્યકિતએ અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળાની પાસેથી બંગલાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે, લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાની પાસેથી મેળવી તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૩. અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર – વેચાણ લેનારએ સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી બોન્ડ કે અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહું મીલકતનો કબજો ના સ્વીકારે તો પણ સદરહું મીલકતના મેઇંટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી સદરહું મીલકત અન્ય કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી તમો લખાવી લેનાર-બીજી તરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે.

૨૪. તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ-૫ (પાંચ વર્ષ)ના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહું મીલકતમાં કોઇ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા અમો લખી આપનાર –એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ના હોય, તો અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના

ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાની અન્ય કોઇ માલ મીલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનું શકય ના હોય તો તમો લખાવી લેનાર-બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ના હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર –એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર-બીજી તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅસલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૨૫. જો તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા દ્વારા મીલકતના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઇબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે મીલકત કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે મીલકતના કોઇપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો લખી આપનાર-એક તરફવાળાના આવી ખામી

કે નુકશાનને પરીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાના કારણે મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી અમો લખી આપનાર – એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૬. સદર યોજનાના તમામ બંગલાઓના માલીક / કબજેદારોએ નકકી કરેલ વ્યવસ્થા મુજબ પાર્કીગ કરવાનું રહેશે. સદર યોજનામાં વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કીગ ખુલ્લી જગ્યામાં કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમો અનુસારપાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ બંગલા હોલ્ડરોએ મકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કીગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે. યોજનાની અન્ય જગ્યાઓ ઉપર કોઈપણ બંગલા હોલ્ડર પાર્કીગ કરી શકશે નહી.

૨૭. સદરહું મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીગ ખર્ચ, જીએસટી તથા પરચુરણ ખર્ચ, જીએસટી વિગેરે ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ, જીએસટી વિગેરે તમો વેચાણ લેાનરે અલગથી ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહું મીલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૧ની ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૮(વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧ની ૩૦૪૦ ચો.મી.ના માપવાળી રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ યોજના કે જે **<u>અનુષ્ઠાન ઉપવન</u>** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ બંગલા નં........ વાળી .... ચો.મી.ના નેટ પ્લોટ એરીયામાં આવેલ ....

ચો.મી.ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ …… ચો.મી.ના હકક સહીતની મીલકત.

<u>અનુષ્ઠાન ઉપવન</u>ના ખુંટ ચારની વિગતઃ

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

વેચાણ આપેલ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતેના ખુંટ ચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે પોતપોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય કરેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ.
આજ તારીખઃ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર – એક તરફવાળા)

રાધેક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર …………………

સાક્ષીઃ

૧-----------------------------

૨-----------------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

(વેચાણ આપનાર – એક તરફવાળા)

રાધેક્રિષ્ના ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....

(વેચાણ લેનાર – બીજી તરફવાળા)