# <u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

——————————————————————————————————————

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ કડી, તાલુકા કડીના મોજે કડી–કસ્બાની સીમનાં ખાતા નં : ૧૪૫૨૭ ના બ્લોક/સર્વે નં. : ૧૩૩૮ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર ૩૯૪) ની ૨૫૫૭ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૦૯ ની ૧૮૭૪ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **“AMAYA-ONE”** નામની સ્કીમમાં રહેણાંકના યુનિટના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

——————————————————————————————————————

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર કડી મધ્યે આજરોજ તારીખઃ .............., માહેઃ ........................., સને ૨૦૨૦ ના દિને.

**એકતરફવાળા**
**વેચાણ આપનારઃ–** **(૧) શ્રી ભાનુશાલી કિરણભાઈ દામજીભાઈ**

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, વ્યવસાયઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: APJPB 2717 F

Aadhaar No. : 6214 4384 8105

રહેવાસી : ૧૧, સોહમ બંગલોઝ, કરણનગર રોડ, કડી, મહેસાણા. (મજકુર જમીનના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ૨૫ % હિસ્સાની જમીનના માલીક)

**(૨) શ્રી ભાનુશાલી દામજીભાઈ નેણશીભાઈ**

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, વ્યવસાયઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: ABHPB 4213 G

Aadhaar No.: 4246 8651 0174

રહેવાસી : ૧૧, સોહમ બંગ્લોઝ, કરણનગર રોડ, કડી, મહેસાણા.

(મજકુર જમીનના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ૨૫ % હિસ્સાની જમીનના માલીક)

**(૩) શ્રી વિનોદભાઈ છગનદાસ પટેલ**

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, વ્યવસાયઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: ABHPP 5547 K

Aadhaar No. : 6200 3419 7594

રહેવાસી : ૪, ગુરૂકૃપા સોસાયટી, કડી–કરણનગર રોડ, કડી, મહેસાણા.

(મજકુર જમીનના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ૩૦ % હિસ્સાની જમીનના માલીક)

**(૪) શ્રી કૌશીકકુમાર ચંદુભાઈ પટેલ**

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: ARTPP 8005 C

Aadhaar No. : 4915 5918 4684

રહેવાસી : ૧૮, મહાવીર સોસાયટી, થોળ રોડ, કડી, મહેસાણા.
(મજકુર જમીનના વગર વહેંચાયેલ વરાડે
પડતા ૨૦ % હિસ્સાની જમીનના માલીક)
નં. ૧ પોતે જાતે તથા ૨ થી ૪ ના વતી અને
તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે
“ **એમડી ડેવલોપર્સ** ” એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
**શ્રી કિરણભાઈ દામજીભાઈ ભાનુશાલી**
ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
સરનામું : ૧૧, સોહમ બંગલોઝ, કરણનગર રોડ,
કડી, મહેસાણા.

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “એકતરફવાળા” અને –અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા

**તથા**

**બીજીતરફવાળા**
**વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :–** ..........................................
ઉ.વ.આ. : .............., ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ..................
PANNo. ………………………
AADHAAR NO. : …………………………
સરનામું ..................................................................

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પુર્વાપર સબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ,

વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા

તથા

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>
<u>કન્ફરમીંગ પક્ષકાર</u> : **એમડી ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે
જેની ઓફીસ : ૨૪, ઉત્સવ ગ્રીન વાત્સલ્ય બંગલોઝની અંદર,
કરણનગર રોડ, કડી, મહેસાણા મધ્યે આવેલ છે.
જેના વતી તેના અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર
**શ્રી કિરણભાઈ દામજીભાઈ ભાનુશાલી**
ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,
ભાગીદારી પેઢીનો PANo.: ABNFM 1701 E

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “તમો ત્રીજીતરફવાળા'' અને અગર કન્ફરમીંગ પક્ષકાર એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો નો તથા તેમના પ્રત્યેક્ષનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ તથા તમામ લાગતા વળગતા વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

જત

**(૧)** રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ કડી, તાલુકા કડીના મોજે કડી–કસ્બાની સીમનાં ખાતા નં : ૧૪૫૨૭ ના બ્લોક/સર્વે નં. : ૧૩૩૮ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર ૩૯૪) ની ૨૫૫૭ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૦૯ ની ૧૮૭૪ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર જમીન પટેલ બળદેવભાઈ રામાભાઈ વિગેરેનાઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળા(૧) ભાનુશાલી કિરણભાઈ દામજીભાઈ (૨) ભાનુશાલી

દામજીભાઈ નેણશીભાઈ (૩) વિનોદભાઈ છગનદાસ પટેલ (૪) કૌશીકકુમાર ચંદુભાઈ પટેલ નાએ વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૭૬૧૦ થી તા. ૦૩–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૩૫૧૫૭ થી તા.૨૫–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૩) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, મહેસાણા માં અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને જીલ્લા કલેકટરશ્રી મહેસાણાનાએ તેઓના હુકમ નં. : ૧૬૭/૦૪/૦૯/૧૨૦/૨૦૨૦ થી તા. ૧૨/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ મજકુર જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૩૫૨૯૮ થી તા. ૧૨/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે યુનીટોના બાંધકામ કરવા બાબતે કડી એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી અરજી કરતાં કડી એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તા. ૦૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજનાં રજાચિઠ્ઠી નં. : **1031BP19200011** થી બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે તથા તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર **“AMAYA-ONE”** નામની રહેણાંક યુનિટની સ્કીમ મુકેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહુ યોજના” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

**(૫)** વેચાણ આપનારાઓએ ત્રીજીતરફવાળા **એમડી ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે મજકુર જમીન ડેવલપ કરીને મજકુર સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા માટે એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, કડીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.

: .................. થી તા. ........................... ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેથી ત્રીજીતરફવાળા આ કરારમાં કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર તરીકે સામેલ થયેલ છે.

(૬) વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .......................... થી નોંધવેલ છે.

(૭) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજના બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન સદરહું સ્કીમાં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગના ............. માળ માં આવેલ ફ્લેટ નં. ............ જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ ................ સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા ......... સમચોરસમીટરના બાલ્કની તથા ......... સમચોરસમીટર વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર

મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા....................../– (અંકે રૂપિયા ...................... પુરા)** માં વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

**"હવે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે"**

**(૧)** બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા....................../– (અંકે રૂપિયા ...................... પુરા)** થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતની ઉપરોકત નકકી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

**અવેજની વિગત**

| રકમ રૂપીયા | વિગત |
|---|---|
| ....................../– | અંકે રૂપિયા .............. પુરા તા. ...../...../.......... ના રોજ, ધી ............................................ ના ચેક નં. ...................... થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે. |
| **કુલરૂા. ..................../–** | **અંકે રૂપિયા ................ પુરા** |

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને

કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

**(૨)** વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

**(૩)** આ કરારની મુદત આજરોજથી ૧૨ (બાર માસ) ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

| ક્રમ | બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી | અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી |
|---|---|---|
| ૧. | બુકિંગ સમયે. | ૧૦.૦૦% રકમ |
| ૨. | વેચાણ કરાર થયેથી. | ૩૦.૦૦% રકમ |
| ૩. | ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી. | ૪૫.૦૦% રકમ |
| ૪. | આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી. | ૭૦.૦૦% રકમ |
| ૫. | દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી. | ૭૫.૦૦% રકમ |
| ૬. | સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી. | ૮૦.૦૦% રકમ |
| ૭. | બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી. | ૮૫.૦૦% રકમ |
| ૮. | લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી. | ૯૫.૦૦% રકમ |

૯. બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ
કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે. ૧૦૦.૦૦% રકમ

નોંધ :–ઉપરોકત દર્શાવવામાં આવેલી વેચાણ અવેજ ચુકવવાની મુદતમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પરસ્પર સંમતિથી તેમાં વધારો ઘટાડો કરી શકશે.

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ **૧૦ %** રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ જો ઉપરોકત

જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

**(૫)** વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળા ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરી આપેલ આ વેચાણ લેનાર સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું

મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળા તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, યુ.જી.વી.સી.એલ., જી.ઈ.બી, નગર પાલિકા/મ્યુનિસીપાલિટી, સીટી સર્વે ઓફીસ વગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી.

(૮) વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૯) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૧૦) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર

મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

**(૧૧)** બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

**(૧૨)** સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

**(૧૩)** સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું કડી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે.

**(૧૪)** વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શૉવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

**(૧૫)** બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ યુ.જી.વી.સી.એલ., જી.ઈ.બી, નગર પાલિકા/મ્યુનિસીપાલિટી કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.

**(૧૬)** રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

**(૧૬–એ)** જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

**(૧૬–બી)** કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

**(૧૬–સી)** કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે

જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

**(૧૬– ડી)** જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, અને તેમાં ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

**(૧૬–ઈ)** જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

**(૧૬– એફ)** જો મેનેજમેન્ટ બોડીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

**(૧૬– જી)** ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

**(૧૬– એચ)** ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

**(૧૬– આઈ)** ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

**(૧૬– જે)** બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

**(૧૭)** સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ તેવા સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

**(૧૮)** પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

**(૧૯)** આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

**(૨૦)** આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ 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 રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

**(૨૧)** સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ કડી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ માથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા કડી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ કડી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની

ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૨% વાર્ષિક સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૨) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૩૩૭૩.૨૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૪૪૯૭.૬૦ સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૨૩૬.૬૬ સમચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૩) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજીતરફવાળાના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના

ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

## પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ કડી, તાલુકા કડીના મોજે કડી–કસ્બાની સીમનાં ખાતા નં : ૧૪૫૨૭ ના બ્લોક/સર્વે નં. : ૧૩૩૮ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર ૩૯૪) ની ૨૫૫૭ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૦૯ ની ૧૮૭૪ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **“AMAYA-ONE”** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગના ......... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ......... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ ............. સ. ચો. મીટર તથા ........... સમચોરસમીટરના બાલ્કની તથા .............સમચોરસમીટર વોશ એરીયા એમ મળી કુલ ............... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .................. **સમચોરસમીટર** જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જે મીલકતના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ...................................

પશ્ચીમે : ...............................

ઉત્તરે : ...................................

દક્ષીણે : ......................................

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ના હાલના તથા

વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : કડી　　　　　　　　　　　　　　　　　તારીખ:　　/　/૨૦૨૦

અત્રે———————————મતુ　　　　　　　　　અત્રે—————————— શાખ.

___________________________________

**(૧) શ્રી ભાનુશાલી કિરણભાઈ દામજીભાઈ**
**(૨) શ્રી ભાનુશાલી દામજીભાઈ નેણશીભાઈ**
**(૩) શ્રી વિનોદભાઈ છગનદાસ પટેલ**
**(૪) શ્રી કૌશીકકુમાર ચંદુભાઈ પટેલ**
નં. ૧ પોતે જાતે તથા ૨ થી ૪ ના વતી અને
તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે
“ **એમડી ડેવલોપર્સ** ” એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
**શ્રી કિરણભાઈ દામજીભાઈ ભાનુશાલી**
**(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)**

————————————————————

**એમ. ડી. ડેવલોપૅસએ નામની ભાગીદારી**
**પેઢીના** ના વતી અને તરફથી તેના અધીકૃત
વહીવટકર્તા ભાગીદાર
**શ્રી કિરણભાઈ દામજીભાઈ ભાનુશાલી**
**(કન્ફરમીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા)**

(૧)——————————　　　　　　(૨)——————————
સાક્ષી　　　　　　　　　　　　　　　　સાક્ષી

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

__________________________________

**(૧) શ્રી ભાનુશાલી કિરણભાઈ દામજીભાઈ**
**(૨) શ્રી ભાનુશાલી દામજીભાઈ નેણશીભાઈ**
**(૩) શ્રી વિનોદભાઈ છગનદાસ પટેલ**
**(૪) શ્રી કૌશીકકુમાર ચંદુભાઈ પટેલ**
નં. ૧ પોતે જાતે તથા ૨ થી ૪ ના વતી અને
તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે
“ **એમડી ડેવલોપર્સ** ” એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
**શ્રી કિરણભાઈ દામજીભાઈ ભાનુશાલી**
**(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)**

______________________________

**.....................................................**
વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા

____________________________________

**એમ.** ડી. ડેવલોપૅસ**એ નામની ભાગીદારી**
**પેઢીના** ના વતી અને તરફથી તેના અધીકૃત
વહીવટકર્તા ભાગીદાર
**શ્રી કિરણભાઈ દામજીભાઈ ભાનુશાલી**
**(કન્ફરમીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા)**