(ડ્રાફ્ટ કોપી)

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૦ (વેજલપુર) તાલુકાના મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના સર્વે નંબર-૧૭ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪ પૈકીની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા બાજુની આશરે સમચોરસમીટર-૧૮૨૪ યાને કે સમચોરસવાર-૨૧૮૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટો માટેની યોજના (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) કે જે **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"**ના નામથી ઓળખાય છે, તે યોજનામાં આવેલા ફ્લેટ પૈકી **બ્લોક નંબર-.........**ના **......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર-..........** વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...

લખાવી લેનાર : ....
PAN :-
Aadhaar Card No.:-
Mobile No. :-
ઉંમર વર્ષ-........., ધંધો : નોકરી/વેપાર, ધર્મે જાતે-હિન્દુ,
રહેવાસી-..
....

“જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

લખી આપનાર : **બીનોરી કો. ઓ. હા. સો. લી**
(જે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એક્ટ ૧૯૬૨ અન્વયે નોંધણી નંબર : ઘ-૧૬૯૧૯ થી તારીખ-૭/૧/૧૯૯૫ ના રોજ નોંધાયેલી ગૃહમંડળી છે. જેનું પોસ્ટલ સરનામું- બીનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., વસ્ત્રાપુર રેલ્વે સ્ટેશન રોડ, સરીતા હાઈસ્કૂલ પાસે, આનંદનગર રોડ પાછળ, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ છે) તેની વતી અને તરફથી-

૧.. **ચેરમેન - કમલેશ રામદેવભાઈ સોલંકી**, પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે-હિન્દુ, રહેવાસી-સી/૧૩, બીનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., સરિતા વિદ્યાલય સામે, વેજલપુર, અમદાવાદ.
(PAN : AWHPS 7905 F)
(Aadhaar No. 2325 9779 3188)

૨.. **સેક્રેટરી - લાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ દેસાઈ,** પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે-હિન્દુ, રહેવાસી-સી/૭, મોહનકૃપા સોસાયટી, વસ્ત્રાપુર રેલ્વે ક્રોસીંગ પાસે, વેજલપુર, અમદાવાદ.

(PAN : BEMPD 2268 C)

(Aadhaar No. 3443 9695 9776)

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં અમો અને અગર લખી આપનાર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર સોસાયટીના વખતો વખતના સભ્યો, ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ તથા એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

કબુલાત આપનાર : **Saffron Infrabuild** તે નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનો **PAN : ADSFS 9497 E,** જે ભારતીય ભાગીદારી કાયદા-૧૯૩૨ અન્વયે અમદાવાદ ખાતે બનેલ ભાગીદારી પેઢી છે, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ-બી/૧૦૪, ૧૦મો માળ, નંદનવન-૧, પ્રેરણાતીર્થ દેરાસર પાસે, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેની વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર-

૧.. વસંત મોહનલાલ શર્મા, પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી-બી/૧૦૪, ૧૦મો માળ, નંદનવન-૧, પ્રેરણાતીર્થ દેરાસર પાસે, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.

(PANo. : BFIPS 8691 P)

(Aadhaar No. 7083 1644 4721)

૨.. પ્રવિણચંદ્ર ખીમાભાઈ સોંદરવા, ઉ.આ.વર્ષ-૫૦, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી-બી/૩૦૨, નિશાંત એપાર્ટમેન્ટ, ભુદરપુરા રોડ, આંબાવાડી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫.
(PANo. : AWFPS 1519 P)
(Aadhaar No. 9401 7506 9903)

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં કબુલાત આપનાર ભાગીદારી પેઢી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં કબુલાત આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા કબુલાત આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) <u>યોજનાની જમીનની વિગત :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૦ (વેજલપુર) તાલુકાના મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના સર્વે નંબર-૧૭ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪ પૈકીની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા બાજુ આશરે સમચોરસમીટર-૧૮૨૪ યાને કે સમચોરસવાર-૨૧૮૧ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) <u>બીનખેતીના હુકમની વિગત :-</u>

સદર સમગ્ર યોજનાની જમીનનો રહેણાંકના હેથતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશ કરવા અંગેની પરવાનગી લાગુ અધિકારી સાહેબશ્રી દ્વારા TPLNDPSR72VASHI 3002, 17-12-1972 થી આપવામાં

આવેલ છે. જેના ગામ નમૂના નંબર-૨ ની નકલ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન તરીકે ચાલી આવેલ.

(૩) <u>**લખી આપનારના માલીકી હક્કની વિગત :-**</u>

સદરહુ વેજલપુરની સીમના સર્વે નંબર-૧૭ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪ પૈકીની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા બાજુ આશરે સમચોરસમીટર-૧૮૨૪ યાને કે સમચોરસવાર-૨૧૮૧ ની જમીન તેના મૂળ માલિકો પાસેથી સદરહુ સોસાયટીએ એક રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ રાખેલ. જે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ (પાલડી-૪) ના મે.સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૫૯૨/૧૯૯૫ થી તારીખ-૨૫/૪/૧૯૯૫ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૯૭૫ થી કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

(૪) <u>**પ્લાનપાસ તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠીની વિગત :-**</u>

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર ફ્લેટોની યોજનાના પ્લાન પાસ અ.મ્યુ.કો. દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનામાં **૩ બ્લોકોનું** આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે **એ-બ્લોક ૩૮ યુનીટ, બી-બ્લોક ૩૧ યુનીટ અને સી-બ્લોકમાં ૨૮ યુનીટ**એ રીતે કુલ **૯૭ ફ્લેટો**નું બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચિઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ-૩/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૦૨૮૨૭/૦૨૯૭૧૯/એ-૨૬૨૯/ આરઓ/એમ-૧ થી આપવામાં આવેલ છે. જે (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"**એ નામની યોજનામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના કુલ **૯૭ ફ્લેટો** છે. જેમાં બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી મુજબ **૭૭૮૬-૮૯ ચો.મી.**નું નીચે મુજબનું બાંધકામ મંજુર થયેલ છે.

	<u>વિગત</u>	<u>બાંધકામ ચો.મી.</u>
(૧)	ફર્સ્ટ સેલર પાર્કીંગ	૧૦૯૧-૪૦
(૨)	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૩૧૨-૭૯
(૩)	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ	૪૮૯-૦૦
(૪)	પ્રથમ માળ	૮૦૧-૭૯
(૫)	બીજો માળ	૮૦૧-૭૯
(૬)	ત્રીજો માળ	૮૦૧-૭૯
(૭)	ચોથો માળ	૮૦૧-૭૯
(૮)	પાંચમો માળ	૮૦૧-૭૯
(૯)	છઠ્ઠો માળ	૮૦૧-૭૯
(૧૦)	સાતમો માળ	૮૦૧-૭૯
(૧૧)	સ્ટેર કેબીન	૧૫૪-૯૦
(૧૨)	ઓવર હેડ ટાંકી	૧૨૬-૨૭
	કુલ ...	૭૭૮૬-૮૯

અને બાંધકામના મંજુર થયેલ પ્લાન ૪/૬ મુજબ સદરહુ યોજનાનું કુલ **એફ.એસ.આઈ. ૪૯૧૫-૨૯ ચો.મી.**નીચે મુજબ છે.

	<u>વિગત</u>	<u>બાંધકામ ચો.મી.</u>
(૧)	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૩૧૨-૭૯
(૨)	પ્રથમ માળ	૬૫૭-૫૦
(૩)	બીજો માળ	૬૫૭-૫૦
(૪)	ત્રીજો માળ	૬૫૭-૫૦
(૫)	ચોથો માળ	૬૫૭-૫૦
(૬)	પાંચમો માળ	૬૫૭-૫૦
(૭)	છઠ્ઠો માળ	૬૫૭-૫૦
(૮)	સાતમો માળ	૬૫૭-૫૦
	કુલ ...	૪૯૧૫-૨૯

(૫) <u>યોજનાનું નામ :-</u>

સમગ્ર યોજનાની જમીન અન્વયે ઉપરોક્ત મુજબની બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના લાગુ અધિકારી સાહેબશ્રી દ્વારા તારીખ-૩/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેની ફ્લેટોની યોજના મુકવામાં આવેલ જેનું નામ (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"** આપવામાં આવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના કોઈપણ સભ્યએ સદર યોજનાનું નામ કોઈપણ સંજોગોએ બદલવાનું નથી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ યોજના"** **કે** **"મજકુર યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૬) <u>રેરાની વિગત :-</u>

સદર **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"** એ નામની યોજના અન્વયે સરકારશ્રીના રેરાના કાયદા અન્વયેનો રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ ઓફ પ્રોજેક્ટ નંબર-.. થી તારીખ-......................... ના રોજ મેળવેલ છે અને જે રેરા કાયદા અન્વયેની તમામ માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ રીતે આપી દીધેલ છે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનાર સંપૂર્ણ માહિતગાર છો.

(૭) <u>ટાઈટલ :-</u>

વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેનું ટાઈટલ તમો લખાવી લેનારે તમારા કાયદાના નિષ્ણાંત એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે જે બાબતની બાંહેધરી તમો લખાવી લેનાર આપો છો. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત તમો

લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સામે કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશો નહીં.

(૮) <u>**લખાવી લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકતની વિગત :-**</u>

ત્યારબાદ સદરહુ યોજનામાં આવેલા રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટ પૈકી **........... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર-.........** વાળી ફ્લેટના બાંધકામવાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ. જેના અનુસંધાને સદરહુ યોજનામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટ પૈકી **.......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર-..........** વાળી ફ્લેટના બાંધકામવાળી મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેને આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલકત" કે "મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

<u>**મિલકતનું વર્ણન :-**</u>

બ્લોક નંબર-.........., ફ્લેટ નંબર-..............

કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે.

વોશ એરીયા બાલ્કની(૧) ક્ષેત્રફળ ....સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બાલ્કની(૧) ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બાલ્કની(૨) ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બીલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે.

ઉપરોક્ત મુજબના કારપેટ એરીયા મુજબના વોશ એરીયાની

બાલકની-૧ તથા બાલ્કની (૧) તથા બાલ્કની (૨) ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલો છે અને કારપેટ એરીયા+વોલ એરીયા મળી બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબની મિલકત અમો લખી આપનાર પાસેથી તમો લખાવી લેનારને આજરોજ આ બાનાખત કરારથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૯) તમો લખાવી લેનારે સદર (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"** એ નામની યોજનામાં મેમ્બર થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ અને તે બાબતનો બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે થયેલ છે. જેની તમામ શરતો તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટના અનુસંધાને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(૧૦) **<u>બાનાખતની મુદત :-</u>**

સદરહુ આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી તારીખ-૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ સુધીની ગણવાની રહેશે. જે બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદર બાનાખતના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનો અવેજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકતે ચુકવી આપવાનો રહેશે. પરંતુ તેવા અવેજ ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કસુર કરવામાં આવશે તો સદરહુ મિલકતના જે કોઈ અવેજની રકમ સદર મુદતમાં ચુકવવાની બાકી હશે તે રકમ ઉપર પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના

વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે અને જો સદરહુ મુદતમાં બાકી રહેતી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવામાં આવેલ હોય તેમ છતાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તમો લખાવી લેનારને કરી આપવામાં આવે નહીં તો તેવા સમય સંજોગે તારીખ-૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના દિન બાદ તેટલી રકમનું પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં આવ્યો ના હોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) ને અથવા યથાપ્રસંગ એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે. સદર આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતોનો અમલ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં ન આવે તો સદર આ બાનાખતની મુદત અને બાનાખતનો કરાર કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને તમો લખાવી લેનારનો બુકીંગ રાઈટ આ સદરહુ યોજનામાં રહેશે નહીં તેમજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારની કોર્ટ રાહે કાર્યવાહી કરી કે કરાવી શકશો નહી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો પોષાતો નથી.

(૧૨) સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતની કુલ કિંમત **રૂા...................... અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી તમો લખાવી

લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને બાનામાં **રૂ..................** **અંકે રૂપિયા...પુરા**નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમોએ મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

<u>-: પેમેન્ટ ચૂકવ્યાની વિગત :-</u>

રકમ	**બેંકનું નામ તથા શાખા**	**ચેક/ચલણ નં.**	**તારીખ**
રૂ................/-			
રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા.			

પરિશિષ્ટ-અ

તમો લખાવી લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે **રૂ.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી)**આગોતરી ચુકવણી તરીકે ચુકવી છે તે આપોઆપ અમો લખી આપનારને બાકી રહેલી **રૂ....................... અંકે રૂપિયા ....પુરા**ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(એ) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **પ્રથમ** હપ્તો **રૂ.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી)**રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા પછી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **બીજો** હપ્તો **રૂ.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી)**સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો

લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **ત્રીજો** હપ્તો **રૂા.................. અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)**ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **ચોથો** હપ્તો **રૂા................. અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી)**ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **પાંચમો** હપ્તો **રૂા................ અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી)**ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **છઠ્ઠો** હપ્તો **રૂા................ અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી)**ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) સદરહુ મિલકતની કુલ બાકી કિંમતના **સાતમો** હપ્તો **રૂા................ અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના**

૯૫% થી વધુ નહી)ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વીજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે.

આથી ઉપરોક્ત મુજબની વિગતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના કુલ અવેજની રકમ પૈકીની રકમ ચૂકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આ બાનાખતના કરારથી કબુલ રાખીએ છીએ તથા બાકી રહેતી રકમ ઉપરોકત જણાવેલ શરતોને આધીન ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ તમો લખાવી લેનાર ઉપરોકત રકમ નિયમ સમયમાં ચૂકવવામાં વિલંબ કે કસુર કરો તો પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં આવ્યો ન હોય ત્યાર પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર (પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટો ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સંબંધી થતાં ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી વગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર એકલાએ ભોગવવાના છે. તે સિવાય સરકારશ્રી દ્વારા સદરહુ મિલકત અન્વયે વસુલવામાં આવે તેવા તમામ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા વેરાઓ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને અલગથી સરકારશ્રીના નીતી-નિયમો મુજબ ચુકતે ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે અને જે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર જે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાને હક્કદાર રહેશો નહીં. સદરહુ યુનીટની કિંમતમાં ઉપરોકત તમામ ખર્ચાઓનો સમાવેશ કરેલ નથી.

(૧૪) **ફાઈનલ કારપેટ એરીયા :-**

સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પઝેશનથી સોંપવામાં આવે તે સમયે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ કારપેટ એરીયાની સંપૂર્ણ માહિતી આપવાની રહેશે તથા 3% ની માર્યાદામાં રહીને જો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર હશે તો તેની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે અને તે સમયે કારપેટ એરીયાની અમો લખી આપનાર દ્વારા પુષ્ટી થયેથી સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ હશે તો પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી (હિસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટો ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે. તમો લખાવી લેનારને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચૂકવવાની રકમ યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે રકમની માંગણી કરશે. જે હકીકત આ બાનાખતના બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) **પઝેશન :-**

અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ-૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના દિન સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું પઝેશન સોંપવાનું છે અને રહેશે અને જો તેવું પઝેશન સોંપવામાં ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી નિષ્ફળ જઈએ અને જો તમો લખાવી લેનાર તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને જે કોઈ પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબનું પેમેન્ટ

ચૂકવેલ હોય અને તે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર પરત મેળવવા માંગતા હોય તો તેવા સમય સંજોગે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી (હિસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટો ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.

પરંતુ, જો કોઈપણ સંજોગોમાં યુધ્ધ થાય કે સીવીલ વોર થાય કે ભૂકંપ આવે કે અન્ય કોઈપણ કુદરતી હોનારત થાય યા તો સરકારશ્રી દ્વારા રુલ્સ રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર કરી પ્રોજેક્ટ અમુક સમય માટે સ્થગિત કરવાની સૂચના આપવામાં આવે તો તેટલો સમય પુરતો પઝેશનની સમય મર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૧૬) <u>પ્રોસીજર ઓફ પઝેશન :-</u>

(એ) અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની પેમેન્ટની કન્ડીશન મુજબ જો લખાવી લેનાર પેમેન્ટ ચુકવવા તૈયાર હોય કે પેમેન્ટ ચુકવાઈ ગયેલ હોય તો બી.યુ.પરમીશન મળેથી માસ-૩ માં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને પઝેશન મેળવી લેવા માટેની નોટીસ આપવાની રહેશે. પરંતુ જો તે સમયે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કોઈપણ પ્રકારના લીગલ ડોક્યુમેન્ટો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટેશન બાકી હોય તો તેવા સમય સંજોગે તેવા તમામ ડોક્યુમેન્ટો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને આપવાના રહેશે. ઉપરોક્ત મુજબની તમામ પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરી સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનું પઝેશન વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે જ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનું છે અને રહેશે.

(બી) અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા નોટિસ આપવામાં આવેથી દિન-૧૫ મં તમો લખાવી લેનારે સદર ફ્લેટનું પઝેશન બી.યુ.પરમીશન

મળેથી મેળવી લેવાનું છે અને રહેશે. પરંતુ સદર પ્રક્રિયા કલોઝ ૧૬-એ ને આધીન છે અને રહેશે.

(સી) જો અમો લખી આપનાર દ્વારા કલોઝ ૧૬-એ મુજબ તમામ પ્રક્રિયાઓ પુર્ણ કરી તેમજ તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તેમ છતાં લખાવી લેનાર કોઈપણ રીતે પઝેશન મેળવવા તૈયાર ન હોય તો તેવા સમય સંજોગે સદર યોજનાની મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા મન્થલી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનાની સદરહુ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે.

(ડી) જો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદર બાનાખતની મુદત તારીખ-૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં કસુર યા વિલંબ કરીએ તો ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટલ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% વ્યાજ તમો લખાવી લેનારને ચુકવી આપવા અમો લખી આપનાર આથી બંધાયેલા છીએ અને રહેશું.

(૧૭) <u>એફ.એસ.આઈ. / ટેરેસના હક્કો :-</u>

પર્મોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૪૯૧૫-૨૯ ચો.મી.ની છે અને પ્રમોટર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨.૭ એફએસઆઈ ૪૯૧૫-૨૯ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા વધારેલા ૨.૭ એફએસઆઈ (૪૯૧૫-૨૯ ચો.મી.) નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને

પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ પ્રમોટરને મળશે નહીં તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૮) **Time is Essence સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**

(એ) અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તારીખ-૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના દીન સુધીમાં સદર યોજના સમયસર પૂર્ણ કરી દીધેલ છે. જેથી યોજના પુર્ણ કરવા બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કોઈપણ પક્ષકારો વચ્ચે રહેલ નથી. જેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને વાર્ષિક વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટલ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેતું નથી અને તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનું પેમેન્ટ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તમો લખાવી લેનારે ચુકતે ચુકવી આપેલ હોવાથી ભરાતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટલ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% લેખે વ્યાજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચૂકતે ચુકવી આપવાનું નથી.

(બી) જો સદર યોજનાનાં કોઈપણ મેમ્બર ઉપરોક્ત પેરા નં.૧૮(એ) મુજબનું વર્તન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સાથે પેમેન્ટ બાબતે કરશે નહીં અને જો સતત ૩ હપ્તાની રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચૂકવવામાં આવશે નહીં તો તેવા સમય સંજોગે તેવા મેમ્બરને સદર યોજનામાંથી દુર કરવાની સત્તા તથા સદર આ બાનાખતનો કરાર કેન્સલ યાને રદબાતલ કરવાની સત્તા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની છે અને રહેશે.

(સી) સદર ઉપરોક્ત પેરા નં.૧૮(બી) ની કાર્યવાહી કરતા પહેલા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જે સરનામું આપવામાં

આવેલ હોય તે સરનામે કે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જે ઈ-મેઈલ એડ્રેસ આપવામાં આવેલ હોય તે સરનામાં કે ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર લેખિત નોટીસ દિન-૧૫ નાં પીરીયડની આપવાની છે અને રહેશે અને તેમ છતાં પણ સદર યોજનાના મેમ્બર કોઈપણ પ્રકારનો યોગ્ય જવાબ કે અવેજની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સમય સંજોગે નોટીસ પીરીયડ પૂર્ણ થયેથી દિન-૩૦ માં બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કરવાની સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના છે અને રહેશે અને તેવા સમય સંજોગે મેમ્બર દ્વારા ચૂકવેલ રકમ સદર કરાર કેન્સલ કરેથી દિન-૩૦ માં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ જે તે મેમ્બરને ચૂકતે ચૂકવી આપવાનો છે અને રહેશે અને તેવા બાનાખત કેન્સલેશનનો તમામ ખર્ચ જે તે મેમ્બરે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૯) **<u>યોજનાની મટીરીયલ તથા જનરલ માહિતી :-</u>**

સદર (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"**એ નામની યોજનાનું કલર કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ, કીચન, બાથરૂમ, પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કિંગનું ફ્લોરીંવગ, સીડીનું ફ્લોરીંગ, ધાબાનું ફ્લોરીંગ, પાણીની ટાંકી, ગટર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો તથા અન્ય પાઈપ લાઈનો, યોજનાની કમ્પાઉન્ડ વોલ, યોજનાનો ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન તથા સીક્યુરીટીની વ્યવસ્થા, જનરલ ટોઈલેટ તેમજ સદર યોજનાના તમામ ફ્લેટના બારી-બારણા તથા બારી-બારણાના કલરકામ તથા ઈલેક્ટ્રીકની લાઈનો તથા તેના મીટરો, સ્વીચબોર્ડ તથા સ્વીચો તથા તેના ફીટીંગ્સ વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને જે અંગેની તમામ ચકાસણી તમો લખાવી લેનારે કરી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૦) **<u>બાનાખતની મુદતમાં વધારો :-</u>**

જો કોઈ સમય સંજોગો વસાત યુદ્ધ, તોફાનો, સુનામી, ભુકંપ, વાવાઝોડું, ભારે વરસાદ કે કુદરતી આફતો કે માનવસર્જીત આફતોના કારણે સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સ્થગિત રહે યા તો સરકાર દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે હુકમ કે રૂલ કે નોટીફીકેશન તમામ વ્યકિતઓને લાગુ પડતો હોય તેવું નોટીફીકેશન બહાર પાડવામાં આવે અને તેના કારણે જેટલા સમય પુરતું સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સ્થગતિ રહેલ હોય તો તેટલા દિવસ કે સમય પુરતો બાનાખત કરારની મુદત તેમજ બાંધકામની મુદતમાં વધારો થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૧) <u>સ્ટ્રકચર :-</u>

સદર (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"** એ નામની યોજનામાં સ્ટ્રકચર તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના સ્ટ્રકચર બાબતે **બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ / કબજો સોંપ્યાની તારીખથી** ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન કોઈપણ **માળખાકીય ક્ષતિ / ટેકનીકલ પ્રશ્ન** ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ડેવલપર્સના શીરે છે અને રહેશે અને ત્યારબાદ જો કોઈપણ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જાણ સૌ પ્રથમ સદરહુ સોસાયટીને કરવાની રહેશે અને ત્યારબાદ તે રજુઆત સદરહુ સોસાયટી દ્વારા સ્ટ્રકચરના ટેકનીકલ પ્રશ્ન બાબતે રજુઆત ડેવલપરને કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ તેવા ટેકનીકલ પ્રશ્નનો નિકાલ સર્વિસ સોસાયટી તથા ડેવલપર દ્વારા સંયુકત રીતે ભેગા મળી કરવાનો રહેશે.

(૨૨) <u>જમીન તથા મિલકત મોર્ગેજ :-</u>

સદરહુ યોજનાની જમીન તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની લોન સરકારી, અર્ધસરકારી બેંક કે એન.બી.એફ.સી. કે કોઈપણ પ્રાઈવેટ ફાઈનાન્સ કંપની પાસેથી મેળવેલ નથી. જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આ

બાનાખતના કરારથી જાહેર કરીએ છીએ. સદરહુ યોજનાની જમીન કે જમીનનો ભાગ કે બાંધવામાં આવેલ મીલકત ઉપર કોઈપણ જાતની લોન લેવાનો કે મોર્ગેજ કરવાનો સેફ્રોન ઈન્ફ્રાબિલ્ડ નામની ભાગીદારી પેઢીને હક્ક નથી તેવી સમજુતી કરવામાં આવેલી છે અને સેફ્રોન ઈન્ફ્રાબિલ્ડ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ યોજનાની મીલકત ઉપર લોન નહીં લેવાની ખાત્રી આપેલી છે.

(૨૩) <u>સોસાયટી :-</u>

સદર (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"** દ્વારા સદર યોજનાના સારા અને સુયોજીત વહીવટ માટે જે કોઈ નીતી-નિયમ બનાવવામાં આવે તે તમામ નીતી-નિયમોનું પાલન તમો લખાવી લેનાર સભ્યોએ ફરજીયાતપણે કરવાનું રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ યોજનાના નીતી-નિયમ મુજબ માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તમો લખાવી લેનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી દિન-૧૫ બાદ લખાવી લેનારે સોસાયટીમાં સોસાયટીના નીતી-નિયમો અનુસાર જમા કરાવવાનું છે અને રહેશે અને તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ સોસાયટીના ઠરાવ મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે અને તે નક્કી થયેલી રકમ સદર યોજનાના તમામ સભ્યોએ માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તરીકે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે.

(૨૪) <u>યુનીટનો વપરાશ અને જાળવણી બાબત :-</u>

(એ) સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને તેઓના કાયદેસરના રહેણાંકના હેતુસર ઉપયોગ કરવાના હેતુથી જ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેથી રહેણાંકના હેતુ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ અર્થે સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(બી) તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજના તથા સદરહુ મિલકતના કોલમ, બીમ્બ, સ્લેબ કે આરસીસી પેરીડ કે દિવાલ કે અન્ય સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ જાતનો

ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચર કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે વાયર પાઈપ કે કેબલને પસાર કરવા સારૂ કોઈપણ પ્રકારના છીદ્રો પાડવા કે કોઈપણ પ્રકારે તોડફોડ કરી શકશે નહીં.

(સી) સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારે એક યુનીટ તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી/સર્વિસ સોસાયટીની સંમતિ સિવાય યુનીટનું પેટા ભાગોમાં વિભાજન કરી શકશે નહી. તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકતના બારણા, બારી તથા શટરની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. સદરહુ મિલકતના કલર, સાઈઝ તથા લોકેશનમાં ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સંમતિ સિવાય સદરહુ મિલકતમાં કોઈ બારી, બારણું, શટર કે ખુલ્લી જગ્યાનું નિર્માણ કરવાનું નથી.

(ડી) ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનામાં વધુ કોઈ ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે અન્ય સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ સર્વિસ, સુવિધાઓ ઉપસ્થિત કરવાનું જણાવવામાં આવે તો તે સમયે વેચાણ લેનારે જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં હાજર રહેવાનું રહેશે.

(ઈ) સદરહુ યોજનામાં આવેલ લીફ્ટ, સબ મર્શીબલ પંપ/પ્રેશર પંપ તથા અન્ય તમામ મિકેનીકલ/ઈલેકટ્રીકલસ ઉપકરણો/સાધનો કે જેનું પ્રોડકશન/મેન્યુફેકચરીંગ વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. તેવા તમામ સાધનો/ઉપકરણોનું રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે કરવાનું છે અને તેવા તમામ સાધનો/ઉપકરણોનો કોઈ દુરઉપયોગ ન થાય તે જોવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે. તેથી આવા મશીનો/ઉપકરણો સાધનોમાં ક્ષતી કે અન્ય કોઈ કારણથી કોઈ અકસ્માત થાય તથા કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી આજે છે નહીં કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહી અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારની સંપૂર્ણ સંમતિ છે.

(એફ) સદરહુ યોજનાને સુંદર રીતે ડીઝાઈન કરવામાં આવેલ છે અને તેવા

સંજોગોમાં સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા જગ્યા, કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા વપરાશ ઈત્યાદી સંપૂર્ણ માલિકી, નિયંત્રણ, વહીવટ વેચાણ આપનારનો અને ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે તથા પાર્કીંગ, ટેરેસ, માર્જીનની જગ્યા તથા સ્પેશીયલ સ્પેસીફીકેશનની પસંદગી મર્યાદીત રીતે કરવામાં આવેલ છે અને તેનો વપરાશ ઉપયોગ ઉપભોગ વેચાણ લેનાર શાંતિ અને સુખમેળ રીતે કરવા આથી સંમત થયેલા છો.

(૨૫) સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારના કહેવાથી તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે અને જોખમે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે, પરંતુ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનાની બી.યુ.પરમીશન આવેથી વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે સોસાયટીના નીતી-નિયમો મુજબ સોંપવાનો છે અને સદરહુ મિલકતનું પઝેશન મેળવતી વખતે અલગથી એક પઝેશન લેટર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૬) સદરહુ યોજનાના પ્રયોજકો યાને કે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદર પ્રોજેક્ટની સંપૂર્ણ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે માહિતીથી તમો લખાવી લેનાર સંપૂર્ણ સંતોષ છે અને તે માહિતીમાં સદર પ્રોજેક્ટની જમીનના તમામ ટાઈટલ તમો લખાવી લેનારે તમારા એડવોકેટ અને સોલીસીટર પાસે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટની જમીનના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ તકરાર કે કાયદેસરની કોર્ટ રાહે કાર્યવાહી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી વિરૂધ્ધ કરવાની રહેશે નહી. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૭) <u>રેરાની માહિતી :-</u>

સરકારશ્રીના **"રેરા"** ના અધિનિયમ અંગેની માહિતીથ તમો લખાવી લેનાર સંપૂર્ણ માહિતગાર છો અને **"રેરા"** અન્વયેની સંપૂર્ણ માહિતી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાના પ્લાન પાસ, કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ તથા સદરહુ યોજનાની એમેનીટીઝ તથા સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ મટીરીયલ્સ અંગેની સંપૂર્ણ જાણકારી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને તેવી માહિતીથી તમો લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(૨૮) <u>ખર્ચની માહિતી :-</u>

સદરહુ યોજના અન્વયે ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ/ગુજરાત ઈલકેટ્રીક બોર્ડ, લીગલ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો તેનો ખર્ચ તે અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી તમો લખાવી લેનાર પ્રયોજકે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બાબતનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને સદરહુ યુનીટની કિંમતમાં તેનો સમાવેશ કરેલ નથી.

(૨૯) <u>સાઈટ વીઝીટ :-</u>

સદરહુ યોજનામાં તમો લખાવી લેનારે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત ખરીદ કરતા પહેલા સાઈટ વીઝીટ કરેલ છે, તે સાઈટ વીઝીટમાં સદર યોજનાની તમામ માહિતીઓ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેવી તમામ માહિતીઓથી તમો લખાવી લેનાર જાણકાર છો અને તેવી તમામ માહિતીથી સંતોષ મેળવ્યા બાદ જ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

(૩૦) <u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :-</u>

સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૧) <u>મિલકતનો વિમો :</u>

સદર મિલકતને ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતો જેવી કે ભૂકંપ, વાવાઝોડું, ભારે વરસાદ, પુર, યુદ્ધ, અકસ્માત વિગેરે કુદરતી તથા માનવીય હોનારતોના રક્ષણ બાબતે તમો લખાવી લેનારે સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો વીમો મેળવવો ફરજીયાત છે અને જો તેવો વીમો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા લેવામાં આવેલ નહીં હોય તો ઉપરોક્ત હોનારતોને કારણે થતાં તમામ નુકશાન અને ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારના શીરે છે અને રહેશે. જે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૨) સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને નીચે મુજબની વિગતે બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના નંબર અને ખુંટચારની વિગત પરીશિષ્ટમાં તથા તેની નીચે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(33) સદરહુ મિલકતની ઉપરોક્ત જણાવ્યા અંગેની કુલ કિંમત અન્વયે જો કોઈપણ સમય સંજોગે તમારી લોન બેંક દ્વાર પાસ કરવામાં ન આવે તો તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી

પેઢીને ચૂકતે ચુકવી આપવાનું રહેશે અને કોઈપણ સંજોગે તમો લખાવી લેનાર સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું પેમેન્ટ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તેવા સમય સંજોગે તમો લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને ચુકવેલ રકમની ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરી બાકીની રકમ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચુકવી આપવાની રહેશે અને તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતનો કરાર તમારા ખર્ચે અને જોખમે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રદબાતલ યાને કેન્સલ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૪) ઈચ્છુક અરજદાર સ્પષ્ટપણે જાણે કે આ અરજીમાં દૃશાવેલ નિયમો અને શરતો ઉપરાંત વધારાના નિયમો અને શરતો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સામેલ કરી શકે છે. જો અરજદાર બધાં KYC (ઓળખાણ અને રહેઠાણના પુરાવા) પુરા નહીં પાડે તો અરજી આપોઆપ કેન્સલ થઈ જશે.

(૩૫) સદર (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"**એ નામની યોજના હાલ ડેવલપમેન્ટના તબક્કા ઉપર છે. જેથી સદર યોજનાના ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનું અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલ પ્લાન પાસ મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું તમામ બાંધકામ પુર્ણ થયે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સોંપવાનો રહેશે.

(૩૬) સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ મુજબ તમો લખાવી લેનારે ખરીદ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું થાય છે તેમજ વોશએરીયા બાલ્કની મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું થાય છે તથા બહારની દિવાલનું ક્ષેત્રફળ

..........સ.ચો.મીટર મળી કુલ્લે ....સ.ચો.મી.નું બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ થાય છે. તદ્ઉપરાંત જેમાં ફ્લેટ મેમ્બર્સને એન્ટ્રસ ફોયર તેમની સેફ્ટી તથા સલામતી માટે આપવામાં આવેલ છે. જે ફક્ત જે તે ફ્લેટના માલીકના પોતાના વપરાશ ઉપયોગ માટે આપવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ....સ.ચો.મી.નું છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૭) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે કરી આપવાનો છે.

(૩૮) સદરહુ મિલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે અને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ મિલકત અંગેના ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી હાઉસીંગ લોનની રકમ, તેનું વ્યાજ, દંડ ઈત્યાદી રકમ ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયેના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો લખાવી લેનારને જે કોઈ નાણાં સંસ્થાઓ કે બેંકોમાં સદરહુ મિલકત મોર્ગેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થયેલ હોય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે તેમજ તે અંગે જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૯) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ કરટેક્ષ, લાગાધારા તથા મહેસુલ વગેરે તથા અ.મ્યુ.કોર્પો.ટેક્ષ, ગ્રામ પંચાયતનો ટેક્ષ તથા સદરહુ મિલકતમાં આવેલ લાઈટના બીલો તથા ટેલીફોન બીલો તમામ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ભરવાના રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તેવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, લાગાધારા તથા મહેસુલ

વગેરે તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળીનો ટેક્ષ, ગ્રામ પંચાયતનો ટેક્ષ તથા લાઈટબીલ તથા ટેલીફોન બીલ ભરવાના આવે તે તમામ તમો લખાવી લેનારે ભરવાના રહેશે.

(૪૦) સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈનો ખાધા ખોરાકીનો કે ભરણપોષણનો કે બીજી કોઈપણ જાતનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવા-દુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી કે કોઈપણ હુકમનામું થયેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવી કરાવવી નહીં કે કોઈના કબજે સોંપવી સોંપાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો કોર્ટનો મનાઈ હુકમ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પર નીકળેલો નથી કે બજેલો નથી કે મળેલો નથી, જે જાહેર કરીએ છીએ.

(૪૧) <u>**પાર્કીંગની વ્યવસ્થા:**</u>

સદર (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટોના યુનીટોના મેમ્બરો માટે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. જે હકીકત તમો લખાવી લેનાર સારી રીતે જાણો છો તેમજ તે માહિતી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું બુકીંગ કરાવતા પહેલા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૨) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી બી.યુ.પરમીશન આવેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો

લખાવી લેનારને કરી આપવાનો છે અને રહેશે. જે બાબતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સાથે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી અને કોઈપણ પ્રકારના ટેકનીકલ કારણસર બી.યુ.પરમીશન આપવામાં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં મોડુ થાય તો તે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવાને હક્કદાર રહેશો નહીં. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૩) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકત પરત્વે તમો લખાવી લેનારને મળતાં હક્કો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હક્કદાર નથી. તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર તેવું કોઈ વર્તન કરશો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારના કોઈ વાંધા કે તકરાર ચાલશે નહીં.

(૪૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઈ કાયદા અનવયે કોઈ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે. આ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામનો કરી આપવાનો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો છે.

(૪૫) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ હાલમાં

સરકારશ્રીના હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બિલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય તે મુજબ બાંધકામના પ્લાનમાં ફેરફાર થાય તો તે મુજબના જરૂરી ફેરફાર કરવા અમો લખી આપનાર હક્કદાર છીએ અને રહીશું. તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના રહેશે નહીં.

(૪૬) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે અન્ય ટેક્ષો તમો લખાવી લેનારે ભરવાના છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૦ (વેજલપુર) તાલુકા વેજલપુરના મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના સર્વે નંબર-૧૭ પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪ પૈકીની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા બાજુની સમચોરસમીટર-૧૮૨૪ યાને કે સમચોરસવાર-૨૧૮૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટો માટેની યોજના (બિનોરી કો.ઓ.હા.સો.લી., રજી.નં.ઘ-૧૬૯૧૯, તા.૭/૧/૧૯૯૫) કે જે **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"**ના નામથી ઓળખાય છે તે યોજનામાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી **......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર-..........**વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **..........** **સ.ચો.મી.**નુ છે **(As per Rules of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016)** અને બિલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી .... સ.ચો.મી.ની વગર વહેંચાયેલા હક્ક હિસ્સાની જમીન સહિતની **ફ્લેટ**ના બાંધકામવાળી મિલકત.

સદરહુ મિલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- એફ.પી.નંબર-૧૨ તથા ૧૩.

પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.રોડ તથા એફ.પી.નંબર-૧૪ પૈકીની જમીન.

ઉત્તરે :- સદરહુ એફ.પી.નંબર-૧૪ પૈકી જમીન.

દક્ષિણે :- એફ.પી. નંબર-૧૩૪.

એ રીતેના નંબરો, માપ તથા ખુંટચારવાળી મિલકત, જમીન અને ઉપરદળ સુધ્ધાંતની તેના અસલ હદ, હક્કો મુજબની તથા તેના અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની તથા તેમાં આવેલ ચાલુ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા સર્વિસ સહિતની તથા કોમન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ અને કલબ હાઉસ સહીયારે વાપરવા, ભોગવવાના હક્કો સહિતની તથા સદરહુ મિલકતના રસ્તામાં થઈને નળ, ગટરના પાઈપો નાંખવા નંખાવવાના તેમજ વીજળી, તાર, ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઈ જવાના તમામ હક્કો સહીતની મિલકત.

(૪૮) સદરહુ ઉપરોકત પરિશિષ્ટવાળી મિલકત બાબતે તમો લખાવી લેનાર રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ સિવાય અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી વિરૂધ્ધ હિન્દુસ્તાનની કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવાની નથી યાને કે સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે દિવાની કોર્ટમાં કે ફોજદારી કોર્ટમાં કે લેબર કોર્ટમાં કે ગ્રાહક સુરક્ષાની કોર્ટમાં કે અન્ય કોર્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી વિરૂધ્ધ કરવાને તમો લખાવી લેનાર હક્ક અધિકાર ધરાવતા નથી. તેમ છતાં તેવુ કોઈપણ પ્રકારનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો આ બાનાખતના આ પેરાને આધીન રદબાતલ યાને કે કેન્સલ ગણાશે. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૯) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત કોઈ ટેકનીકલી કે લીગલી ફેરફાર કરવાનો થાય કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીના નિયમોમાં કોઈપણ ફેરફાર થાય અને તેના આધીન આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો થાય તો બંને પક્ષકારોએ કબુલ મંજુર

રાખવાનો છે.

(૫૦) <u>કરાર રદ કરવા બાબત :-</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડાવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારમાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૫૧) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :-</u>

આ બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોને જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સત્તા મંડળને મોકલવાના રહેશે.

(૫૨) **<u>SEVERABILITY :</u>**

વખતો-વખત કાયદાના સુધારાના કારણે સદર બાનાખતની શરતો પૈકી કોઈ શરત દુર થાય તો પણ આ બાનાખતની અન્ય તમામ શરતો ચાલુ રહેશે અને આજરોજના આ બાનાખતનો અંત આવેલ ગણાશે નહી પરંતુ સદર બાનાખતનો અમલ ચાલુ અને અમલી રહેશે.

(૫૩) અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનાર એકબીજાની સંયુકત સમજુતીથી આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં ફેરફાર કરી શકશે.

(૫૪) સદરહુ યોજના **"સેફ્રોન બીનોરી રેસીડેન્સી"**નું તમામ બાંધકામ પુરૂં થાય અને બધા જ યુનીટના વેચાણ દસ્તાવેજ પુરા થાય તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ. પરમીશન) મળેથી સદરહુ યોજનામાં સેફ્રોન ઈન્ફ્રાબિલ્ડ ભાગીદારી પેઢીનો કોઈપણ જાતનો હક્ક હિસ્સો કે લાગભાગ રહેતો નથી. તેમજ કોઈપણ જાતના હાલના એફ.એસ.આઈ.માં પણ હક્ક હિસ્સો રહેતો નથી તેમજ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ.ના નિયમોના ફેરફારના કારણે મળતા એફ.એસ.આઈ.માં પણ સેફ્રોન ઈન્ફ્રાબિલ્ડ ભાગીદારી પેઢીનો કોઈપણ જાતનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહીં. તેમજ પ્રોજેકટના ધાબાના હક્કોમાં પણ સેફ્રોન ઈન્ફ્રાબિલ્ડ નામની ભાગીદારી પેઢીનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહીં. તેમજ ભવિષ્યમાં આવો કોઈપણ હક્ક હિસ્સો માંગવાને સેફ્રોન ઈન્ફ્રાબિલ્ડ ભાગીદારી પેઢી હક્કદાર નથી.

એ રીતેનું આ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર કરી આપેલ છે. જે અમો અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટદારોનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી સર્વેને સર્વે રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તારીખ-.......... માહે-................ સને ....ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

લખી આપનાર :-

બીનોરી કો. ઓ. હા. સો. લી.ની વતી અને તરફથી-

૧.--

ચેરમેનશ્રી-કમલેશભાઈ રામદેવભાઈ સોલંકી

૨.--
સેક્રેટરીશ્રી-લાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ દેસાઈ

કબુલાત આપનાર :
Saffron Infrabuild તે નામની ભાગીદારી પેઢી
તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર-

૧.--
વસંત મોહનલાલ શર્મા.

૨.--
પ્રવિણચંદ્ર ખીમાભાઈ સોંદરવા

<u>સાક્ષી :-</u>