:: <u>બાનાખત કરાર</u> ::

આજરોજ તારીખ : / / ને વાર ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર **<u>લખી લેનાર / એક તરફવાળા</u> :**

૧. શ્રી................................., ઉ. વ. : પુખ્ત,

Pan No. Aadhar No.

૨. શ્રી................................., ઉ. વ. : પુખ્ત,

Pan No. Aadhar No.

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી લેનાર / એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જોગ આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનારા બીજી તરફવાળા / જમીન માલીક :</u>

અમરસિંહ જગતસિંહ પરમાર, ઉ. વ.: પુખ્ત, ધંધો : ખેતી

Pan No. AKRPP7142D Aadhar No. 7900 9376 0812

રહેવાસી : બી – ૧૨, શ્રીજી વીલા ડુપ્લેક્ષ, લક્ષ્મીપુરા, વડોદરા.

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત ના કરારમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત નો કરાર સંમતી આપનારા ત્રીજી તરફવાળા / ડેવલોપર્સ :

"શિવમ ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનુ Pan No. AEJFS0939M ઠેકાણું : ડી – ૧૭૮, સુંદરવન સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરાના તરફે અને વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **સંદિપ ગીરીશભાઈ મુલાણી,** ઉ.વ.: પુખ્ત,ધંધો : વેપાર, આધાર નં. ૯૮૩૮ ૪૬૦૩ ૬૨૩૪

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત ના કરારમાં સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

અમો લખી આપનારા બીજી તરફવાળાની માલિકી કબજા ભોગવટાવાળી મિલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ – ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે કરોડીયા ની સીમના રે.સર્વે / બ્લોક નં. ૬૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧-૮૪-૧૩ હે.આરે.ચો.મી. વાળી જમીન રેવન્યુ રેકોર્ડ માં મુળ પરમાર જગતસિંહ નટવરસિંહ ના નામે ચાલતી હતી તેઓનું તારીખ ૨૭/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધી લીટી ના વારસદાર તરીકે ૧. ઉષાબેન જગતસિંહ પરમાર, ૨. અલ્પાબેન જગતસિંહ પરમાર, ૩. સીમાબેન જગતસિંહ પરમાર, ૪. અમરસિંહ જગતસિંહ પરમાર, ૫. કરણસિંહ જગતસિંહ પરમાર ના નામો તારીખ ૦૮/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ નોંધ નંબર ૬૬૬૫ થી રેવન્યુ રેકર્ડ માં નોંધ પડેલી હતી. ત્યારબાદ ૧. ઉષાબેન જગતસિંહ પરમાર તથા ૨. અલ્પાબેન મુકેશભાઇ પટેલ તે જગતસિંહ પરમાર ની દિકરી એ પોતાના હક્ક ઉપરોક્ત જમીનમાંથી જતા કર્યા હતા તેની નોંધ તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધ નંબર ૧૭૨૯ થી પડેલી છે. ત્યારબાદ સીમાબેન મીષકુમાર પટેલ એ પોતાના હક્ક ઉપરોક્ત જમીનમાંથી જતા કર્યા હતા તેની નોંધ તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ નંબર ૧૭૪૮ થી પડેલી છે. ત્યારબાદ તે જમીન નો અનુક્રમ નંબર ૧૦૩૩૬ તારીખ ૧૦/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ વહેંચણી લેખ મુજબ અમો બીજી તરફવાળા અમરસિંહ જગતસિંહ પરમાર ના હિસ્સે ભાગે આવતી ઉત્તર દીશાની ૧૦૧૦૬.૦૦ ચો.મી. જમીન આવેલી છે. તેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ તારીખ ૦૭/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધ નંબર ૨૦૩૮ થી નોંધ પડેલી છે. તે આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ના નામે ચાલે છે.

મોજે કરોડીયા ની સીમના રે.સર્વે / બ્લોક નં. ૬૩ / ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૬.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલી છે તે જમીનનો બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાનાઓએ તેમના હુકમ નં. ૩૨૨/૧૯/૧૫/૦૨૫/૨૦૨૧ તારીખ : ૧૯/૦૩/૨૦૨૧ થી રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે.

સદરહું મોજે કરોડીયા ની સીમના રે.સર્વે / બ્લોક નં. ૬૩ / ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૬.૦૦ ચો.મી.અમો બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળા **શિવમ ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીને અનુક્રમ નંબર ૯૬૪૯ તારીખ : ૨૧/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ થી વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં ડેવલોપમેન્ટનો કરાર નોંધણી કરી આપેલો છે, તે ડેવલોપમેન્ટ કરાર અન્યવે હકકો ઉપસ્થિત થયેલાં હોઇ તે હકકોની રુઇએ ત્રીજી તરફવાળા સંમતિ આપનાર તરીકે સામેલ કરેલા છે.

સદર મોજે કરોડીયા ની સીમના રે.સર્વે / બ્લોક નં. ૬૩ / ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૬.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં ૪૦% કપાત બાદ બાકી રહેતી ૬૦૬૯.૬૦ ચો.મી.જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા ના રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ – ૧૦ / ૮૯ / ૨૦૨૦-૨૦૨૧ તારીખ ૦૩/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ થી મળેલ છે. તે પરવાનગી માં જણાવ્યા મુજબ ટાવર – એ, બી, સી – બેઝમેન્ટ (પાર્કિંગ + દાદર + લીફટ) + ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ + ૧૬ દુકાનો) + ફર્સ્ટ ફલોર (૧૬ દુકાનો + ૬ રહેણાંક ફલેટસ) + સેકન્ડ ફલોર થી સેવેન્થ ફલોર (૬ x ૧૨ = ૭૨ રહેણાંક ફલેટસ) + સ્ટેર કેબીન + લીફટ મશીન રૂમ ફક્ત તથા ડુપ્લેક્ષ એ ટાઇપ (૧૪ યુનિટ) ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ફર્સ્ટ ફલોર + સ્ટેર કેબીન, એ-૧ ટાઇપ (૬ યુનિટ) ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ફર્સ્ટ ફલોર + સ્ટેર કેબીન ફક્ત તેમજ કોમન પ્લોટમાં કલ્બ હાઉસ ફક્કત ના બાંધકામની પરવાનગી આપેલી છે. તે જમીનમાં નીચે પરીશીષ્ટવાળી જણાવેલી **"શિવાય લેન્ડમાર્ક"** પૈકી **ફલેટ / ડુપ્લેક્ષ / દુકાન નંબર ....** જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે બાંધકામ સહીતની મીલકત **રૂ....................**/- પુરામાં વેચાણ આપેલી છે. જેના બાના પેટે **રૂ..............**/- **ચેક** થી બીજી તરફવાળાને ચુકતે મળેલ છે ત્યારબાદ બાકી રહેતા અવેજની રકમ **રૂ..................**/- **પુરા (........) .... માસ**માં ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

-: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે કરોડીયા ની સીમના રે.સર્વે / બ્લોક નં. ૬૩ / ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૬.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં ૪૦% કપાત

બાદ બાકી રહેતી ૬૦૬૯.૬૦ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે. તે જમીનમાં વાણીજ્ય તથા રહેઠાણ હેતુ માટેના બાંધકામની પરવાનગી મળેલી છે. તે પરવાનગી માં મંજુર કરેલા નકશા તથા લે-આઉટ પ્લાન મુજબ **"શિવાય લેન્ડમાર્ક"** એ નામની યોજના નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ **... ટાવર ના ...... ફ્લોર** પર આવેલ ફ્લેટ / ડુપ્લેક્ષ / દુકાન પૈકી **ફ્લેટ / ડુપ્લેક્ષ / દુકાન નંબર ....** જેનુ માપ કારપેટ એરીયા **............ ચો.મી., બાલ્કની .... ચો.મી. તથા ઓપન ટેરેસ .... ચો.મી.** છે તથા લીફ્ટ, પાર્કિંગ તથા કોમન પેસેજની **......... ચો.મી.** તથા વરાડે પડતી વણવહેચાયેલી જમીન **......... ચો.મી.** છે. તે મીલકત સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતરે :

દક્ષિણે :

રેરા નં.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકત એક તરફવાળ, બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા માટે મિલકત માટેની ખુબ જ જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

સદર મિલકતનું નકકી કરેલ કરાર મુજબ એક તરફવાળએ સમયસર પેમેંટ ચુકવવાનું રહેશે અને જો તમો એક તરફવાળા સમયસર પેમેંટ ચુકાવવામા નિષફળ કે વિલંબ થાય તો તમો એક તરફવાળા એ અમો બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાઓને વ્યાજ SBI MCLR+2% ચુકવવાના રહેશે. અને જો અમો બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાળા ન સોપીએ તો તે સમયનું વ્યાજ SBI MCLR+2 % અમો ચુકવવાનુ રહેશે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકતનું બાંધકામ અમોએ ત્રીજી તરફવાળા એ તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસ ની નોટીસ આપીને એક તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે. અને સદર મિલકતનું સંપુર્ણ પણે ચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ યોગ્ય છે કે નઇ તે ચેક કરી ને એક તરફવાળાએ પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

સદર મિલકતનું પઝેશન ની તારીખ થી પાંચ વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રકચર માં કોઇ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે ત્રીજી તરફવાળાઓએ રીપેરીગ કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ સદર મિલકત ની અંદર એક તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા વધારા કરેલ હશે

તો તેની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળા ની રહેશે. તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ કરેલ છે.

વિવાદનું નિરાકરણ કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ તેનુ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પૃષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરફારની વિગત પુરી પડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ અરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરાવવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક SBI MCLR+2 ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદા માં વધારાની ભરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારની ખંડ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવા માં આવે તો આવી જોગવાઇઓ કે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા એ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે કે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી આપવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

પ્રમોટરે સન ૨૦૨૭ ના ત્રીજા મહીનાની ૩૧ તારીખ અથવા તે પહેલા મજકુર મીલકતનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મજકુર મીલકતનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર માંગણી કર્યેથી અહી ઉપર જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહીત મજકુર મીલકતના કિસ્સામાં પોતે અગાઉ મેળવેલ રકમ પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ ચુકવવામાં આવે ત્યા સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ

૧. યુધ્ધ, પ્રજોક્ષોભ, Civil Commotion, અથવા દૈવી કૃત્યોના કારણે

૨. સરકાર અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ મંડળ / કોર્ટની કોઇ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે.

જો આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ અધિનિયમ અથવા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ રદબાતલ અથવા બહિષ્કૃત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારીત કરવામાં આવશે. તે પછી અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ એગ્રીમેન્ટસના આવા જોગવાઇઓ ઉદેશ્ય સાથે વાજબી રીતે વિરોધાભાસી હોવાનું માનવામાં અથવા કાઢી નાખવામાં આવે છે. આ કરાર અને એક્ટ અથવા નિયમોને અનુરૂપે થવા માટે જરૂરી હદ સુધી અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ કાયદા હો, અને આ કરારની બાકી જોગવાઇ માન્ય રહેશે અણે આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતા અમલપાત્ર.

સદરહું બિલ્ડીગ માં આવેલ યુનિટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તારીખ .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :

આથી પ્રમોટર મિલ્કત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો ફલેટ / ડુપ્લેક્ષ / દુકાન નંબર. .... છે જે .... માળ પર આવેલ છે. જેનો .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા ખરીદનારે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે અવેજ માં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વેટ, સર્વિસ, ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. કે કોઇપણ સરકારી કે ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગ થી

ચુવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ પેટે અંકે રૂા. .... ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ
			કુલ	

૧. ફાળવણી મેળવનારને, આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે / સમયે (કુલ કિંમત ના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી રકમ) બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા ....ની રકમ **........... માસમાં નીચે વર્ણન ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.**

૨. (કુલ અવેજ ના ૩૦% થી વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૩. (કુલ કિંમત ના ૪૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફલેટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીન્થ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. (કુલ કિંમત ના ૭૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફલેટ સ્થળે આવેલું છે તે ફલેટ, પોડીયમ અને સ્ટીલ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫. (કુલ કિંમત ના ૭૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફલેટ ની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ લાદી, બારી – બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૬. (કુલ કિંમત ના ૮૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગજ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ ફલોર લેવલ સુધીનું લોબી નું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૭. (કુલ કિંમત ના ૮૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે. તે મકાન અથવા પાંકનું બહારનું પ્લમીગ, બહારનું પ્લાસટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૮. (કુલ કિંમત ના ૯૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફલેટ સ્થળે છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફટ, પાણી પંપ, વિધ્યુત જોડાણ, યાત્રિક અને પર્યાવરણ

સબંધીત આવસ્યાક્તાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ ચુકવી આપશે.

૯. બાકી રહેતી (૧૦૦%) રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી ફલેટ નો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલોટી ચકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2 ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ ની જમીન માં હાલ ઉપલ્બધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૧૬૫૮૯.૩૪ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કાર્યાથી ઉપલબ્ધ બનવા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલ્બધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધું એફ.એસ.આઇ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે થી ૭૨૨૨.૪૬ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને ૭૨૨૨.૪૬ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) ઉપયોગ કરવાનું વિચારું છે. અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને ફલેટોનું વેચાણ કરવાનું છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા ઉક્ત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટર ની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફલેટ ખરીવા સંમત થાય છે. સદર બીલ્ડીગનું ઓક્યુપેશન સર્ટિફીકેટ મળ્યાબાદ ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો પ્રમોટર નો કરવાનો રહેશે નહી. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. નો હક્ક હીસ્સો સંપુર્ણ એલોટ નો રહેશે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. જેવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીત નો એક સ્વતંત્ર, સ્વ પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતું અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ / દુકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલ માં રહેલ કોઇ પણ અધીનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેને આવેં મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટી ના હક્ક હિતને નુકસાન કે અસર કરતા રહેશે નહી.

ઉપર જણાવ્યા મુજબની મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તમો હકકદાર અને અધિકારી થયા છો અને તમો એક તરફવાળાએ પુરો વેચાણ અવેજ ચુકવ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી / કરાવી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર તથા સંમતી આપનારની છે અને રહેશે.

સદરહું બાનાખતમાં દર્શાવેલી મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનાર ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખત રદ્દબાતલ નિરર્થક ગણાશે અને તમોને વેચાણ લેવાનો કોઇ હકક - અધિકાર રહેશે નહી.

સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે થયેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો એક તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

સદરહું મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઇ આવે તે અમો લખી આપનારાઓએ ભરવાનાં છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળાઓની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી તેમજ કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરેલ નથી. સદર મીલકતના ટાઇટલ ચોકખા અને કલીયર છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમો લખી આપનારાઓને પુરતો હકક અને અધિકાર છે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓને અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઇ બીનકેફ હાલતમાં શુધ્ધ બુધ્ધિથી અકકલ હોંશિયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

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

લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

....
અમરસિંહ જગતસિંહ પરમાર
સંમતી આપનારા ત્રીજી તરફવાળા / ડેવલોપર્સ :
શિવમ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

....
સંદિપ ગીરીશભાઈ મુલાણી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ – ૩૨ (એ) મુજબનું શીડયુલ

લખી લેનાર એક તરફવાળા

....
શ્રી

....
શ્રી

લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

....
અમરસિંહ જગતસિંહ પરમાર

સંમતી આપનારા ત્રીજી તરફવાળા / ડેવલોપર્સ :

શિવમ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

....
સંદિપ ગીરીશભાઈ મુલાણી