<u>બાનાખત નો કરાર</u>
<u>(કબજા સિવાય)</u>

<u>લખી આપનાર - વેચાણ આપનાર :-</u>

પદ્દમ એસોસીએટ વતી તેના ભાગીદાર
પૈારવ મહેન્દ્રભાઈ શાહ

PAN: AAQFP7992Q

ADHAR NO:4424 7757 0628

ઉ.વ.આ-પુખ્ત વયના, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર, રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ એડ્રેસ-૬૦૬, માધવ બંગલોઝ પાર્ટ-૬, પ્રણામી બંગલોઝની પાસે, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારનો તથા અમારા વંશ, વાલી,વારસો, એસાઈનીઓ,એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વકીલો, સકસેશરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર - વેચાણ લેનાર :-</u>

....

PAN :......................

ADHAR NO:................................

ઉ.વ.આ-......., ધર્મે-હિન્દુ,

રહેવાસી-..

....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' અને અગર તમો લખાવી લેનાર-વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણલેનારનો તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો, એસાઈનીઓ,એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,સકશેસરો,વકીલો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>એ</u> જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (**નરોડા**) વિભાગના અસારવા તાલુકાના મોજે-નરોડાની સીમમાં જુના સર્વે નંબર-**૫૬૮/૧** પૈકીની ૩૩૧૧ સ.ચો.મીટરની જમીન, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૦૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪૮ (નવા સર્વે નંબર-ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૦૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪૮) ઉપર **"સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ"** નામની દુકાનો/ઓફીસ માટેની સ્કીમ આવેલ છે, તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર-**..... (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ...... સ.ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા તથા નવો ઓફીસ/દુકાન નંબરઃ-.....),** ક્ષેત્રફળ : **........** સ.ચો.મી બિલ્ટઅપ એરીયા **(રેરા ની જોગવાઈ મુજબ)** દુકાન/ઓફીસનાં બાંધકામ વાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારની આગવી કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાની અને કબજા ભોગવટાવાળી આવેલી છે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન **પરીશીષ્ટ એ** માં આપેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં**''સદરહું મિલ્કત''** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

<u>બી</u> અમો પદ્દમ એસોસીએટ વતી તેના ભાગીદાર પૈારવ મહેન્દ્રભાઈ શાહે ઓરીજનલ જમીન માલીક (ગેમરભાઈ માલજીભાઈ દેસાઈ) પાસેથી જમીન વેચાણ દસ્તાવેજ ધ્વારા ખરીદ કરેલ છે. જેનો દસ્તાવેજ નંબર-૬૪૮૬ તારીખ-૨૫/૦૪/૨૦૧૬ છે. જે નરોડા - ૬ સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

મજકુર જમીનના માલીકની રૂઈએ અમો - પદ્દમ એસોસીએટ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન ઉપર શ્રી હિરેનભાઈ પટેલ આર્કિટેકટ/ એન્જીનિયર ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ **"સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ"** એ નામની કર્મીશીયલના હેતુથી દુકાન તથા ઓફીસ સ્કીમનું આયોજન કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાન મંજુર કરાવવા તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી મેળવવા માટે અમારી અરજી મંજુર રાખીને મજકુર જમીન ઉપર (એ) બે સેલર (બી) દુકાનો/ઓફીસો (સી) ટેરેસ વિગેરેનું બાંધકામ કરવવાના પ્લાન કેસ નંબર-BLNTI/NZ/080216/GDR/A5836/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-6472/080216/A5836/R0/M1 તારીખ:-૧૫/૦૭/૨૦૧૬ થી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. ત્યાર બાદ અમો વેચાણ આપનારે સદર પ્લાન રીવાઈઝ કરેલ છે જે રીવાઈઝ પ્લાનનો કેસ નંબર-BLNTI/NZ/080216/GDR/A5836/R1/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-10197/080216/A5836/R1/M1 તારીખ:-૧૦/૦૪/૨૦૧૮ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે. ત્યાર બાદ અમો વેચાણ આપનારે સદર પ્લાન ફરી રીવાઈઝ કરેલ છે જે રીવાઈઝ પ્લાનનો કેસ નંબર-BLNTI/NZ/080216/GDR/A5836/R2/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-11069/080216/A5836/R2/M1 તારીખ:-૧૯/૦૮/૨૦૨૦ થી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેનો લે આઉટ પ્લાન **એનેક્ષર-એ** મુજબ છે.

(સી) ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલેાપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ જે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટમાં ૦૧-૦૫-૨૦૧૭ થી લાગુ પડેલ છે તેની જોગવાઓ મુજબ અમોએ કરેલી અરજી માન્ય રાખીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) આર્થોરીટી અમદાવાદનાએ સદરહુ એકટ/રૂલ્સની જોગવાઈઓ મુજબ તારીખ:૧૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન/નોંધણી નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/AHMADABAD CITY/AUDA/CAA00350/061017 હેઠળ અમારા પ્રોજેકટ / સ્કીમની નોંધણી કરેલ છે અને ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલેાપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની કલમ ૫ મુજબ પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન (ફોર્મ સી) ઈસ્યુ

કરી આપેલ છે જે **એનેક્ષર-બી** મુજબ છે તથા રેરાની વેબસાઈટ ઉપર વેબ લીંક Gujrera.gujarat.gov.in હેઠળ અમારા પ્રોજેક્ટ/સ્કીમની તમામ વિગતો/ ડોક્યુમેનટ મુકવામાં આવેલ છે.

અમો વેચાણ આપનારે તારીખઃ-૨૧/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ રેરામાં પ્રોજેક્ટ રીવાઇઝ કરાવેલ જેનો નવો રજીસ્ટ્રેશન/ નોંધણી નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/ AHMADABAD CITY/AUDA/CAA00350/EX1/ 210120 છે.

(ડી) તમો-બીજી તરફવાળાને સદરહુ **"સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ"** સ્કીમમાં દુકાનો/ઓફીસો વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ, અમારો સંપર્ક કરેલ અને મજકુર જમીન/ પ્રોજેકટના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, ટાઈટલ ડીડ,મંજુર થયેલા પ્લાન રજાચિઠ્ઠી/વિકાસ પરવાનગી /બુકીંગ લેટર બાનાખતનો કરાર/એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ રેરા અંતર્ગત જરૂરી તમામ ડોક્યુમેન્ટ પેપરર્સ /લખાણો વિગેરેની ચકાસણી કરેલ તેમાં જણાવેલી તમામ વિગતો, શરતો વિગેરે વાંચી વંચાવી સમજી લીધેલ ત્યારબાદ તમોએ મજકુર જમીન/પ્રોજેક્ટને લગતા તમામ ટાઈટલ ડીડ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મંજુર થયેલા પ્લાન રજાચિઠ્ઠી/વિકાસની પરવાનગી બુકીંગ લેટર, નિયત બાનાખતનો કરાર/એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ, રેરા અંતર્ગત જરૂરી તમામ ડોક્યુમેન્ટ, પેપરર્સ, લખાણેા વિગેરેની નકલ અમારી વેબલીંક ઉપરથી મેળવી લીધેલ અને તમામ બાબતો/વિગતોથી તમોને સંતોષ થતા તમોએ સદરહુ **"સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ"** સ્કીમ (કે જેને હવે પછી મજકુર સ્કીમ એ રીતે સંબોધવામાં આવે છે) તેમાં દુકાન/ઓફીસ નંબર-**..... (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ...... સ.ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા તથા નવો ઓફીસ/દુકાન નંબરઃ-.....),** ક્ષેત્રફળ : **........** સ.ચો.મી બિલ્ટઅપ એરીયા **(રેરા ની જોગવાઈ મુજબ)** વાળી દુકાન/ઓફીસ કે જેને હવે પછી મજકુર દુકાન/ ઓફીસ સંબોધવામાં આવેલ છે. દુકાન/ઓફીસ વાળી મિલકત ખરીદવા માટે તારીખઃ **.../..../....** ના રોજ બુંકીગ/અરજી ફોર્મ ભરેલ/જે અમોએ મંજુર રાખેલ અને મજકુર દુકાન/ઓફીસ ના બુકીંગ/રીર્ઝવેશન/ એલોટમેન્ટ તારીખઃ**.........** ના રોજનો અમોએ તમોને

ઈસ્યુ કરી આપેલ અને તમોએ સદરહુ લેટર ઓફ બુકીંગ/રીઝર્વેશન/એલોટમેન્ટ તથા નિયત બાનાખતનો કરાર/એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ તથા મંજુર થયેલા પ્લાન / રજાચિઠ્ઠીમાં જણાવેલી વિગતો/શરતોનું તથા એકટ/ રૂલ્સની તમામ જોગવાઈઓનું પાલન કરાવવાની શરતે મજકુર દુકાન/ઓફીસ ખરીદવાનું કબુલ ,મંજુર રાખેલ.

(ઈ) આપણી વચ્ચે કબુલ ,મંજુર રાખવામાં આવેલી શરતો મુજબ , મજકુર દુકાન/ઓફીસના વેચાણ અવેજની કુલ રકમ પૈકી ૧૦ ટકા રકમ તમોએ અમોને ચુકવી આપેલ હોઈ , ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલેપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૩ મુજબ અમોએ મજકુર દુકાન/ઓફીસનું બાનાખતનો કરાર લખી આપીને રજીસ્ટર્ડ કરાવવો જરૂરી હોઈ , મજકુર દુકાન/ઓફીસ અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કબુલ/ મંજુર રાખવામાં આવેલી શરતોને લેખીત સ્વરૂપ આપવા માટે આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

આ બાનાખતના કરારથી બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે કે.....

(૧) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નંબર- BLNTI/NZ/080216/GDR/A5836/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-6472/080216/A5836/R0/M1 તારીખ:-૧૫/૦૭/૨૦૧૬ થી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. ત્યાર બાદ અમો વેચાણ આપનારે સદર પ્લાન રીવાઈઝ કરેલ છે જે રીવાઈઝ પ્લાનનો કેસ નંબર-BLNTI/NZ/ 080216/GDR/A5836/R1/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-10197/080216/A5836/R1/M1 તારીખ:- ૧૦/૦૪/૨૦૧૮ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે. ત્યાર બાદ અમો વેચાણ આપનારે સદર પ્લાન ફરી રીવાઈઝ કરેલ છે જે રીવાઈઝ પ્લાનનો કેસ નંબર-BLNTI/NZ/ 080216/GDR/A5836/R2/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર- 11069/080216/A5836/R2/M1 તારીખ:-૧૯/૦૮/ ૨૦૨૦ થી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન/ડીઝાઈન સ્પેશીફીકેશન વિગેરે મુજબ તથા કોમ્પીટન્ટ ઓર્થોરીટીની સુચના મુજબ અને/અગર કોઈપણ કાયદાકીય જોગવાઈઓ મુજબ પ્લાન/ડીઝાઈન/સ્પેશીફીકેશન વિગેરેમાં વખતો વખત જે કોઈ સુધારા વધારા/ફેરફાર

સુચવવામાં/કરવામાં આવેલ, તે મુજબ એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર **"સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ"** નામથી સેલર/બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ આપેલ છે. જે અંગેનો ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો પ્લાન **પરીશીષ્ટ-બી** પ્રમાણે છે તથા સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન **એનેક્ષર-સી** પ્રમાણે છે.

કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીની સુચના મુજબ અને/અગર અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય જોગગવાઈઓ મુજબ પ્લાન/ડિઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન વિગેરેમાં સુચવવામાં/કરવામાં આવેલા સુધારા -વધારા/ફેરફાર સિવાય બીજીતરફવાળાની લેખિત સંમતી સિવાય બીજીતરફવાળએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મજકુર ઓફીસ/દુકાનને વિપરીત અસર થતી હોય તેવી રીતે પ્લાન/ડિઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન વિગેરેમાં સુધારા -વધારા/ફેરફાર કરવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૨) અમો-એક તરફવાળાએ તમો બીજી-તરફવાળાને નીચે જણાવેલ "મજકુર ઓફીસ/દુકાન" તેને સંલગ્ન કોમન એરીયા/એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝમાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકો સહિત તેમજ નીચે જણાવેલ "પાર્કીંગ સ્પેસ" વિગેરે સહિત (કે જેને હવે પછી સંયુકત પણે "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા.....,....,૦૦૦/- અંકે ....પુરામાં** (કે જેને હવે પછી "સદરહુ વેચાણ કિંમત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) વેચાણ આપવાનું કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ અમો-એક્તરફવાળા પાસેથી નીચે જણાવેલ "મજકુર ઓફીસ/દુકાન" તેને સંલગ્ન કોમન એરીયા/એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝમાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકો સહિત સહિત સદરહુ વેચાણ કિંમતમાં વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (**નરોડા**) વિભાગના અસારવા તાલુકાના મોજે-નરોડાની સીમમાં જુના સર્વે નંબર-**૫૬૮/૧** પૈકીની **૩૩૧૧ સ.ચો.મીટર**ની જમીન, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૦૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪૮ (નવા સર્વે નંબર-ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૦૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪૮) ઉપર **“સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ”** નામની દુકાનો/ઓફીસ માટેની સ્કીમ આવેલ છે, તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર

આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર-**..... (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ...... સ.ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા તથા નવો ઓફીસ/દુકાન નંબરઃ-.....),** ક્ષેત્રફળ : **........** સ.ચો.મી બિલ્ટઅપ એરીયા **(રેરા ની જોગવાઈ મુજબ)** દુકાન/ઓફીસનાં બાંધકામ વાળી મિલકત કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા.....,......,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં.**

સદરહુ વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, ટોરેન્ટ પાવર/જીઈબી કનેકશન ચાર્જિસ, વોટર કનેકશન ચાર્જિસ, રેરા રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસ/ફી, લીગલ ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી, વેટ/જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ આજદિન પછી સરકાર, લોકલ ઓથોરીટી, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કાંઈ વધારાના ટેક્ષ, ડયુટી, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ રકમનો સમાવેશ થતો નથી. આવી તમામ રકમ/ એક તરફવાળાની સુચના મુજબ, બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની છે અને રહેશે.

કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીને ચુકવવાની ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જિસની રકમમાં વધારો થવાના કારણે અને /અગર સરકાર/ લોકલ ઓથોરીટી/કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા વધારાના ટેક્ષ, ડયુટી, ચાર્જીસ લગાડવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં તેવા વધારાને લગતા નોટીફીકેશન/ હુકમ/રૂલ્સ/રેગ્યુલેશનની નકલ બીજી તરફવાળાને પુરી પાડીને બીજી તરફવાળા પાસેથી તેવી વધારાની રકમ માંગવા માટે એક તરફવાળા હકકદાર છે અને રહેશે. આ સિવાય અન્ય કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરવા માટે એક તરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી.

(૩) મજકુર મીલકતના બાના/આશિક વેચાણ અવેજ પેટે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આજદિન સુધીમાં **રૂા.....,....,..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચે જણાવેલી વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.....,...,...../- **અંકે રૂપિયા .... પુરા** નો તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર ના નામનો ..... બેંક, ...નો ચેક આપેલ છે. જેનો ચેક નંબર-........., તા-...... છે.

રૂા.....,...,...../- **અંકે રૂપિયા .... પુરા** નો

	તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર ના નામનો ..... બેંક, ...નો ચેક આપેલ છે. જેનો ચેક નંબર-........., તા-...... છે.
રૂા.....,...,...../-	**અંકે રૂપિયા ....પુરા** નો તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર ના નામનો ..... બેંક, ...નો ચેક આપેલ છે. જેનો ચેક
રૂા.....,...,...../-	**અંકે રૂપિયા ....પુરા**

બીજી તરફવાળા પાસેથી મજકુર મિલકતનાં બાના/ આંશિક વેચાણ અવેજ પેટે ઉપર મુજબની રકમ મળી ચુકયાનું કબુલ, મંજુર રાખી એકતરફવાળા તેની પહોંચ લખી આપે છે. એક તરફવાળાએ સદરહુ રકમ મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજીતરફવાળાને મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ હપ્તા/ઈન્સ્ટોલમેન્ટ/સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

હપ્તા નંબર	**રકમ(રૂા)**	**હપ્તાની ચુકવણીની તારીખ/ તબકકો**
૧	કુલ વેચાણ કિંમતના ૨૦% રકમ	આ કરાર તારીખથી દિન ૧૫ની અંદર
૨	કુલ વેચાણ કિંમતના ૨૫% રકમ	પ્લીન્થનું બાંધકામ પુરૂ થયાની તારીખથી દિન ૧૫ ની અંદર
૩	કુલ વેચાણ કિંમતના ૨૫% રકમ	તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ઓફીસ/દુકાનના ફલોર/માળના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયાની તારીખથી દિન ૧૫ ની અંદર.
૪	કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ	તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ઓફીસ/દુકાની દિવાલોનું બાંધકામ પુરૂ થયાની તારીખથી દિન ૧૫ ની અંદર
૫	કુલ વેચાણ કિંમતના ૫% રકમ	બાહય દિવાલનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસનું બાંધકામ પુરૂ થયાની તારીખથી દિન ૧૫ ની અંદર
૬	કુલ વેચાણ કિંમતના	લીફ્ટ-વેલ, ફ્લોયરનું બાંધકામ પુરૂ થયાની

	૫% રકમ	તારીખથી દિન ૧૫ ની અંદર
૭	કુલ વેચાણ કિંમતના ૫% રકમ	લીફ્ટ, વોટર પંપ, પેવીંગ વિગેર બાંધકામ પુરૂ થયાની તારીખથી દિન ૧૫ ની અંદર
૮	કુલ વેચાણ કિંમતના ૫% રકમ	દિન ૧૫ ની અંદર

ઉપર જણાવેલી વિગતે "નિયત સમયમર્યાદામાં જે તે હપ્તાની રકમ ચુકવણી કરવી" એ આ કરારની મુખ્ય આવશ્યક છે.

જો કોઈપણ કારણસર કોઈપણ હપ્તાની રકમની ચુકવણી કરવામાં વિલંબ/કસુર થાય તો તમોએ તેવા વિલંબના સમય (એટલે કે હપ્તાની ચુકવણીની નિયત તારીખથી તેવા હપ્તાની વાસ્તવિક ચુકવણીની તારીખ સુધીના સમય) નું વાર્ષિક ૧૫% લેખે વ્યાજ ચુકવી આપવાનું છે અને રહેશે અને આવા વિલંબના સમયની મહત્તમ મર્યાદા ૩ (ત્રણ) માસ સુધીની જ રહેશે. જો કોઈપણ હપ્તાની રકમની ચુકવણી કરવામાં ૩ (ત્રણ) માસને વિંલબ થાયતો આ સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર એરફ્તરફી રીતે કેન્સલ (રદ) કરવા અમો હકકદાર રહીશુ અને આ સંજોગોમાં રેરાના કાયદા/રૂલ્સ/નોટીફીકેશન કે અન્ય કોઈપણ કાયદા/રૂલ્સ/નોટીફીકેશન હેઠળ અમો વિરૂધ્ધ કેસ, લીટીગેશન, વાંધા, તકરાર કાર્યવાહી વિગેરે કરવા કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન/વળતર/ખર્ચ અથવા આપેલ કિંમતમાં બાદ કરવા, હકકદાર રહેશો નહી અને જો તેમ છતાં તમો તેવા કોઈપણ કેસ, લીટીગેશન, વાંધા, તકરાર, કાર્યવાહી વિગેરે કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાત્તલ છે અને ગણાશે.

(૫) એક તરફવાળા ધ્વારા રેરામાં દર્શાવ્યા તારીખ સુધીમાં પ્રોજેકટ/સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળાઅને મજકુર પ્રોજેકટ/સ્કીમ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી લઈને બીજીતરફવાળાને લેખીત નોટીસ આપીને મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ ચુકવી આપીને આવી લેખીત

નોટસની તારીખથી એક મહીનાની અંદર મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લઈને શાંત અને ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવી લેવાની સુચના આપવાની છે અને રહેશે.

બીજી તરફવાળાએ આવી લેખીત નોટીસ મળેથી લેખીત નોટીસની તારીખથી માસ (૧) એક મહીનાની અંદર મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવી આપીને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લઈને શાંત અને ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવી લેવાનો છે અને રહેશે.

(૬) એક તરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપે છે કે......

(એ) આ સાથે બિડેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/રીપોર્ટમાં જણાવેલી વિગતે મજકુર જમીન પરત્વેના એકતરફવાળાના રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર, માકેટેબલ અને બોજા રહીત છે અને મજકુર જમીનનો સ્થળ ઉપર કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાનો છે અને મજકુર જમીન ઉપર ડેવલોપમેન્ટ કરવા એકતરફવાળા હકકદાર છે.

(બી) મજકુર જમીન/પ્રોજેકટ ઉપર આજરોજ કોઈપણ પ્રકારનો બોજા કે ચાર્જનથી.

(સી) મજકુર જમીન/પ્રોજેકટ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ/ઓથોરીટી સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારના લીટીગેશન પેન્ડીંગ નથી કે કોઈપણ સરકારી કચેરી/લોકલ ઓથોરીટી/કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા એકતરફવાળા અને / અગર મજકુર જમીન /પ્રોજકેટ બાબતે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ નથી.

(ડી) મજકુર જમીન/પ્રોજેકટ/બાંધકામ/કોમન એરીયા વિગેરે બાબતે જરૂરી તમામ મંજુરીઓ લાયસન્સ, પરવાનગીએા એકતરફવાળા ધ્વારા કાયદેસરની જરૂરી કાર્યવાહી કરીને મેળવી લેવામાં આવી છે અને આવી મંજુરીઓ, લાયસન્સ, પરવાનગીઓ આજની

તારીખે જારી છે અને અમલમાં છે.

એકતરફવાળા ધ્વારા મજકુર જમીન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામ કોમન એરીયા વિગેરે બાબતે તથા ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરવા વખતો વખત જે કઈ કાયદેસરની જરૂરી પરવાનગી મેળવવી પડે તે કાયદેસરની જરૂરી કાર્યવાહી કરીને મેળવવમાં આવશે.

(ઈ) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન/પ્રોજેક્ટ/ડેવલોપમેન્ટના હકકો અન્ય કોઈને વેચાણ/તબદીલ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારના કરારો કરેલ નથી.

(એફ) એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં મજકુર મિલકત/ઓફીસ/દુકાન વેચાણ કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ કે રોકટોક નથી એટલે કે બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલકત/ઓફીસ/દુકાન વેચાણ કરવા માટે એકતરફવાળા કાયદેસર રીતે હકકદાર છે.

(૭) બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપે છે કે.....

(એ) બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા પોતાના વકીલશ્રી પાસે મજકુર જમીન/મજકુર સ્કીમના તમામ પેપર્સ, ડોક્યુમેન્ટ, ટાઈટલ ડીડઝ તથા મજકુર જમીન/મજકુર મીલકત પરત્વેના એકતરફવાળાના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ વિગેરેની ચકાસણી કરી -કરાવી લીધેલી છે અને તેનાથી તેમણે મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા આથી વધુમાં જણાવે છે કે મજકુર જમીન/સ્કીમના પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, બ્રોશર, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન, સ્કીમનાં સભ્યો, યુનીટ, હોલ્ડર માટેના નીતીનિયમો વિગેરેની તમામ શરતો વિગેરેથી તેઓ સંપુર્ણ પણે માહીતગાર છે અને તેમાં જણાવેલ તમામ શરતો વિગેરે તેમને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(બી) એક તરફવાળા ધ્વારા સદરહુ "સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ" સ્કીમના કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરેના મેન્ટેન્નસ, જાળવણી, નિભાવણી

વિગેરે માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર છે.

બીજી તરફવાળાએ, કોઈપણ જાતની આનાકાની કે શરતેા વગર આવી સર્વિસ સોસયટીના મેમ્બર/સભ્ય તરીકે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગે એકતરફવાળા અને અગર સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા સદરહુ સ્કીમ અંગે જે કાંઈ નીતીનિયમો નકકી કરવામાં આવે તેનું ચુસ્ત પણે પાલન_કરવાનું છે અને રહેશે.(સ્કીમ પુરી થયા પછી જો કોઈપણ કારણોસર પઝેશન લેવામાં મોડું થાય તો પણ મેન્ટેન્નસ સોસાયટીના મેમ્બરે ફરજીયાત આપવાનું રહેશે.)

(સી) બીજી તરફવાળા આથી એકતરફવાળાને સત્તા અધિકાર અને સંમતિ લખી આપે છે કે આજદિન પછી જરૂર પડે થી બીજી તરફવાળાએ બુક કરાવેલ દુકાન/ઓફ્સ જણાવેલ એરીયામાં ઘટાડો ના થાય તે રીતે સદરહુ સ્કીમનાં બાંધકામના પ્લાનમાં સુધારા વધારા, ફેરફારો કરવા કરાવવા માટે તથા તેવા સુધારા વધારા/ફેરફારો સાથેના રીવાઇઝડ પ્લાન કોમ્પીટન્ટ ઓર્થોરીટી પાસે મંજુર કરાવવા માટે એકતરફવાળા હકકદાર છે અને રહેશે.

(ડી) મજકુર દુકાન/ઓફીસ એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને જણાવેલ છે કે સદરહુ સ્કીમના ધાબાના રાઈટ કોઈ પણ ને એલોટ કરવામાં આવે તો તમો વેચાણ લેનારને કોઈ જાતનો આજની તારીખે કે ભવિષ્યમાં વાંધો કે વિરોધ રહેશે નહી. તેમજ ભવિષ્યમાં એફએસઆઈ વાપરવાની થાય તેા પણ બીજી તરફવાએ ભવિષ્યમાં વાંધો કે વિરોધ કરવાને રહેશે નહી તેમજ કોમન જગ્યાનો લીગલ પ્રાસેસ ધ્વારા દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તો ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાએ ભવિષ્યમાં વાંધો કે વિરોધ કરવાને રહેશે નહી તેમજ તે અંગનેા ખર્ચ મેમ્બરોએ વહેચી લેવનો રહેશે.

(ઈ) સદરહુ "સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ" સ્કીમના, કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ/ ફેસેલીટીઝ વિગેરેના મેઈન્ટેનન્સ જાળવણી નિભાવણી વિગેરે પેટે એકતરફવાળા અને /અગર સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા જે કાંઇ મેઈન્ટેનન્સ ડીપેાઝીટ, ફંડ, ફાળો, ખર્ચ, વહીવટી ચાર્જ કે અન્ય રકમ ઉઘરાવવામાં આવે, તેવી ડીપોઝીટ/

ખર્ચ/ચાર્જ વિગેરેની રકમની ચુકવણી બીજી તરફવાળાએ વિના વિલંબે સમયસર કરી આપવાની છે અને રહેશે.

(એફ) મજકુર મિલકત અંગેના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ટોરેન્ટ પાવર અથવા જી.ઈ.બી પાવર, કનેકશન ચાર્જીસ, વોટર કનેકશન ચાર્જીસ, કલબ વપરાશ ચાર્જીસ, રેરા રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, ફી, લીગલ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, આજદિન પછી સરકાર /લોકલ ઓથોરીટી /કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કાંઈ વધારાના ટેક્ષ/ડયુટી/ચાર્જીસ લગાડવામાં આવે તેવા વધારાના ટેક્ષ/ડયુટી/ચાર્જીસ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના છે અને રહેશે.

(જી) મિલકતનો કબજો સંભાળયાની તારીખથી મજકુર મિલકત અંગેના તમામ સરકારી/અર્ધ સરકારી /લોકલ ઓથોરીટી / અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોપાર્રેશનના કરવેરા, ટેક્ષ, મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે વસુલ કરવામાં આવે તે તમામ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના/ ભરપાઈ કરવાના છે અને રહેશે.

(એચ) બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ફકત કોર્મશીયલ જ ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

સદર બિલ્ડીંગમાં બીયુ પરમીશન આયા પછી જો એફ્સાઈમાં વધારો થાય તો તેનો ઉપયોગ સોસાયટીના સભ્યો ધ્વારા નકકી કરવામાં આવશે જેમાં વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક રહેશે નહી.

(આઈ) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમનાં એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કે કરાવવાનો નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમનાં નામમાં પણ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાનો નથી. તથા સોસાયટીના કોઈપણ મેમ્બરે માર્જીનની જગ્યાનો ઉપયેાગ કરવાનો નથી.

(જે) મિલકતનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી મજકુર સ્કીમ/બીલ્ડીંગ સ્ટ્રકચરને/કોમન એરીયાને નુકશાન થાય તેવી રીતે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ, રીપેરીંગ, સુધારા વધારા કરવા કે કરાવવાના નથી કે થવા દેવાના નથી.

(૮) આ કરાર/કાયદા અન્વયેની લેખીટ નોટીસ કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. પોસ્ટથી મોકલવાની છે અને રહેશે.

<u>એક તરફવાળાનું સરનામુઃ-</u>
Email id:-sureelgroup@gmail.com
રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ એડ્રેસ-૬૦૬, માધવ બંગલોઝ પાર્ટ-૬, પ્રણામી બંગલોઝની પાસે, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

<u>બીજી તરફવાળાનું સરનામુઃ-</u>
Email id:- ....
રહેવાસી- ....
....

(૯) આ કરારની અન્વયેની કોઈપણ તકરાર, લીટીગેશન બાબતે ફક્ત અમદાવાદ શહેરની કોર્ટ હુકુમત/ જયુરીડીકશન રહેશે.

(૧૦) મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂનો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, પરચુરણ, વિગેરે તમામ ખર્ચી બીજી તરફવાળાએ એકલાએ જ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

એ રીતેનો આ ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી વિચારીને લખીઆપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને તમામ રીતે કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, અને રહેશે, તે વાતની સાક્ષી માટે અમોએ અમારા સહીમત્તા નીચે જણાવેલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે, ઉપર લખ્યુ તે સહી છે. અમદાવાદ, તાઃ-
અત્રે ....મતુ અત્રે................................શાખ.

<u>વેચાણ આપનાર :-</u> **<u>સાક્ષીની સહી</u>**

....

પદ્દમ એસોસીએટ વતી
તેના ભાગીદાર
પૈારવ મહેન્દ્રભાઈ શાહ ....

-:પરિશિષ્ટ એ:-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (**નરોડા**) વિભાગના અસારવા તાલુકાના મોજે-નરોડાની સીમમાં જુના સર્વે નંબર-**૫૬૮/૧** પૈકીની **૩૩૧૧ સ.ચો.મીટર**ની જમીન, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૦૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪૮ (નવા સર્વે નંબર-ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૦૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪૮) ઉપર **"સુરીલ બીઝનેસ હાઉસ"** નામની દુકાનો/ઓફીસ માટેની સ્કીમ આવેલ છે, તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર-**.....(અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ...... સ.ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા તથા નવો ઓફીસ/દુકાન નંબરઃ-.....),** ક્ષેત્રફળ : **........** સ.ચો.મી બિલ્ટઅપ એરીયા **(રેરા ની જોગવાઈ મુજબ)** દુકાન/ઓફીસનાં બાંધકામ વાળી મિલકત.

સરદહુ ઓફીસ/દુકાનના ખુંટચારની વિગત

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

-:પરિશિષ્ટ બી:-

(સ્કીમ/બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પ્લાનની નકલ)

-:એનેક્ષર એ:-

(કોમ્પીટન્ટ ઓર્થોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશનની પ્રમાણિત નકલ) (લે આઉટ પ્લાન)

-:એનેક્ષર બી:-

(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓર્થોરીટી દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ
પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ)

:એનેક્ષર સી:-

(સ્કીમના/પ્રોજેકટના સ્પેસીફીકેશન તથા એમીનીટીઝની વિગત)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૧૯૮૦ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું

પરીશીષ્ટ.

પદ્દમ એસોસીએટ વતી
તેના ભાગીદાર
પૈારવ મહેન્દ્રભાઈ શાહ

વેચાણ આપનારની સહી ફોટો અંગુઠો.

....

વેચાણ લેનારની સહી ફોટો અંગુઠો.