:: કબ્જા વગરનો બાનાખતનો કરાર ::

જત ડીસ્ટ્રકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વિરમગામ તાલુકાના મોજે ગામ વિરમગામની સીમના ખાતા નંબર ૩૮૯૩ ના સર્વે બ્લોક નંબર ૨૮૫/૨ની ૦.૮૦.૮૩ હે.આરે.ચોમી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર ત્રીજી તરફવાળાએ ડેવલોપ કરેલ ''વ્રજવિહાર હોમ્સ'' નામની સ્કીમ રો.હાઉસ/રો.બંગ્લા/બંગ્લા નંબર .... વાળી .... ચો.મી.(કારપેટ) એરીયાના .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી મીલ્કતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા :
(વેચાણ લેનાર)

લખાવી લેનાર : ઉ.વ.આ......, ધંધો-..........., ધર્મે-હિંદુ,
PAN NO..
આધાર ન.
રહે..

(જેમને હવે પછી આ કબ્જા વગરના બાનાખતમા તમો અગર તમો લખાવી લેનાર અગર તમો વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓં, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

બીજી તરફવાળાઃ–
(વેચાણ આપનાર)

(૧) **રીન્કુબેન ઉર્ફે હિરલબેન મહેન્દ્રસિંહ દિલુભાની દિકરી**
તે જાડેજા હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ ની પત્નિ
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ઘરકામ,
રહે :– ૭૫ દરબારવાસ,ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: AUGPJ0411N

(૨) રેખાબેન પવનસંગ દાજીભાઈની દિકરી
તે દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયાના પત્નિ,
ઉ.આ.વ.૪૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫/૩/એ ગાયત્રીપાર્ક,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ALXPD 8284 B

(૩) નરસિંહભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ.૪૮, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૮/૩૧૨૬/૮૫/૧, દરબારી બગીચા,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ARUPP0732B

(૪) સરોજબેન પ્રહલાદભાઈ હરીભાઈ ના દિકરી તે
નરસિંહભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ ના પત્નિ
ઉ.આ.વ.૪૬, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૮/૩૧૨૬/૮૫/૧, દરબારી બગીચા,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ARV PP 1046K

(૫) વિક્રમસિંહ મનુભાઈ ચૌહાણ,
ઉ.આ.વ.૫૨, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– બાલપુરા,
તા. ધોળકા, જી.અમદાવાદ.
PAN: AFYPC 5886 R

(૬) નરેન્દ્રસિંહ ચંદુભાઈ સોલંકી
ઉ.આ.વ.૫૦, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૨૨,કીશ્ના બંગ્લોઝ,
હરી હર્ષરાય બંગ્લોઝ પાસે,થલતેજ,
અમદાવાદ
PAN: ACUPS 2506 H

(૭) કેતનસિંહ મહેન્દ્રસિંહ વાઘેલા
ઉ.આ.વ.૩૧, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫૬૩ ડેલીવાસ,
મું. પીંપણ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ANTPV2013Q

(૮) હિતેન્દ્રસિંહ ઘનશ્યામસિંહ વાઘેલા,
ઉ.આ.વ.૪૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫૬૪ ડેલીવાસ,
મું. પીંપણ, જી.અમદાવાદ.
PAN: AHTPV7735M

(૯) હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ ની વિધવા
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૧/૧૪૮ ઠાકોરવાસ, ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN:

(૧૦) સગીર રાજવીબા હિતેન્દ્રસિંહ ના વાલી
હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૧/૧૪૮ ઠાકોરવાસ, ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN:

(૧૧) સગીર વિશ્વરાજસિંહ હિતેન્દ્રસિંહ ના વાલી
હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૧/૧૪૮ ઠાકોરવાસ, ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN:

(૧૨) દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયા જાતે
તથા નંબર ૧ થી ૧૧ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે
ઉ.આ.વ.૫૪, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫/૩/એ ગાયત્રીપાર્ક,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: AERPD2809K

- જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અગર "લખી આપનાર" એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પોતે જાતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિ. તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજી તરફવાળા :– "શ્રી રામદેવ ડેવલોપર્સ" ના ભાગીદારો

(કન્ફરમીંગ પક્ષકાર) (૧) રીન્કુબેન ઉર્ફે હિરલબેન મહેન્દ્રસિંહ દિલુભાની દિકરી
તે જાડેજા હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ ની પત્નિ
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ઘરકામ,
રહે :– ૭૫ દરબારવાસ,ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: AUGPJ0411N

(૨) રેખાબેન પવનસંગ દાજીભાઈની દિકરી
તે દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયાના પત્નિ,
ઉ.આ.વ.૪૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫/૩/એ ગાયત્રીપાર્ક,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ALXPD 8284 B

(૩) નરસિંહભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ.૪૮, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૮/૩૧૨૬/૮૫/૧, દરબારી બગીચા,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ARUPP0732B

(૪) સરોજબેન પ્રહલાદભાઈ હરીભાઈ ના દિકરી તે
નરસિંહભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ ના પત્નિ
ઉ.આ.વ.૪૬, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૮/૩૧૨૬/૮૫/૧, દરબારી બગીચા,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ARV PP 1046K

(૫) વિક્રમસિંહ મનુભાઈ ચૌહાણ,
ઉ.આ.વ.૫૨, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– બાલપુરા,
તા. ધોળકા, જી.અમદાવાદ.
PAN: AFYPC 5886 R

(૬) નરેન્દ્રસિંહ ચંદુભાઈ સોલંકી
ઉ.આ.વ.૫૦, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૨૨,કીશ્ના બંગ્લોઝ,
હરી હર્ષરાય બંગ્લોઝ પાસે,થલતેજ,
અમદાવાદ
PAN: ACUPS 2506 H

(૭) કેતનસિંહ મહેન્દ્રસિંહ વાઘેલા
ઉ.આ.વ.૩૧, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫૬૩ ડેલીવાસ,
મું. પીંપણ, જી.અમદાવાદ.
PAN: ANTPV2013Q

(૮) હિતેન્દ્રસિંહ ઘનશ્યામસિંહ વાઘેલા,
ઉ.આ.વ.૪૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫૬૪ ડેલીવાસ,
મું. પીંપણ, જી.અમદાવાદ.
PAN: AHTPV7735M

(૯) હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ ની વિધવા
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૧/૧૪૮ ઠાકોરવાસ, ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN:

(૧૦) સગીર રાજવીબા હિતેન્દ્રસિંહ ના વાલી
હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૧/૧૪૮ ઠાકોરવાસ, ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN:

(૧૧) સગીર વિશ્વરાજસિંહ હિતેન્દ્રસિંહ ના વાલી
હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ
ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૧/૧૪૮ ઠાકોરવાસ, ઈયાવા
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN:

(૧૨) દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયા જાતે
તથા નંબર ૧ થી ૧૧ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે
ઉ.આ.વ.૫૪, ધંધો : ખેતી /વેપાર
રહે :– ૫/૩/એ ગાયત્રીપાર્ક,
સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
PAN: AERPD2809K

- **જેમને હવે પછી થી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "કન્ફરમીંગ પાર્ટી" અથવા "ત્રીજી તરફવાળા" અથવા "ડેવલોપર્સ" એ શબ્દ થી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દ ના અર્થ માં કન્ફરમીંગ પાર્ટી પોતે તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખત નો માલીક, ભાગીદાર, તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, વિ. તમામનો સમાવેશ થાય છે.**

જત અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર આ કબ્જા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરી લખી બંધાઈએ છીએ કે.....

૧. જત ડીસ્ટ્રકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વિરમગામ તાલુકાના મોજે ગામ વિરમગામની સીમના ખાતા નંબર ૩૮૯૩ ના સર્વે બ્લોક નંબર ૨૮૫/૨ની ૦.૮૦.૮૩ હે.આરે.ચોમી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર ત્રીજી તરફવાળાએ ડેવલોપ કરેલ ''વ્જવિહાર હોમ્સ'' નામની સ્કીમ રો.હાઉસ/રો.બંગ્લા/બંગ્લા નંબર .... વાળી .... ચો.મી.(કારપેટ) એરીયાના .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી મીલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર ''મજકુર મીલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. **<u>મજકુર જમીન અગાઉ છનાભાઈ બળદેવભાઈ વિગેરેના સંયુકત માલીકી તથા કબજા ભોગવટામાં ચાલી આવતી હતી ત્યારબાદ તેમની પાસેથી નાગજીભાઈ ગલાભાઈ ભરવાડે તા.૦૪/૦૬/૧૯૯૩ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેની ગામ નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૮૪૧૯, તા. ૦૭/૦૬/૧૯૯૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ અધિકૃત ઓથોરીટી ધ્વારા તા.૩૦/૦૮/૧૯૯૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.</u>**

- **<u>ત્યારબાદ નાગજીભાઈ ગલાભાઈ તારીખ. ૧૬/૦૯/૨૦૦૬ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) દેવાભાઈ નગજીભાઈ, (૨) સકતાભાઈ નાગજીભાઈ, (૩) જીવણભાઈ નાગજીભાઈ, (૪) રૈયાબેન નાગજીભાઈ, (૫) દેવીબેન નાગજીભાઈ, તથા (૬) લક્ષ્મીબેન નાગજીભાઈના નામો મજકુર જમીનના સરકારી રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. જે અંગેની ગામ નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૦૯૯૮, તા.૨૧/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ અધિકૃત ઓથોરીટી ધ્વારા તા. ૦૬/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.</u>**

- **<u>ત્યારબાદ સકતાભાઈ નાગજીભાઈ તારીખ. ૨૫/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ઝબુબેન સકતાભાઈની વિધવા, (૨) ભરતભાઈ સકતાભાઈ , (૩)</u>**

મનીષાબેન સકતાભાઈ તથા (૪) મહેશભાઈ સકતાભાઈના નામો મજકુર જમીનના સરકારી રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. જે અંગેની ગામ નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૪૬૦૦, તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ અધિકૃત ઓથોરીટી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

- ત્યારબાદ તેમની પાસેથી સર્વે નંબર ૨૮૫/૧ ની ૮૦૮૩ ચો.મી. જમીન (૧) દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયા, (૨) હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ જાડેજા, (૩) રીન્કુબેન ઉર્ફે હિરલબેન મહેન્દ્રસિંહ દિલુભાની દિકરી તે જાડેજા હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ ની પત્નિ, (૪) રેખાબેન પવનસંગ દાજીભાઈની દિકરી તે દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયાના પત્નિ, (૫) નરસિંહભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ, (૬) સરોજબેન પ્રહલાદભાઈ હરીભાઈ ના દિકરી તે નરસિંહભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ ના પત્નિ, (૭) વિક્રમસિંહ મનુભાઈ ચૌહાણ, (૮) નરેન્દ્રસિંહ ચંદુભાઈ સોલંકી, (૯) કેતનસિંહ મહેન્દ્રસિંહ વાઘેલા તથા (૧૦) હિતેન્દ્રસિંહ ઘનશ્યામસિંહ વાઘેલાએ તારીખ.૨૭/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ મે.સબ. રજી. સાહેબની ઓફીસમાં સીરીયલ નંબર.૨૫૬૬/૨૦૧૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેની ગામ નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૫૦૪૪, તા.૨૭/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ અધિકૃત ઓથોરીટી ધ્વારા તારીખ.૧૮/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

- ત્યારબાદ હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ જાડેજા તારીખ ૦૪/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ ગણપતસિંહ ની વિધવા, (૨) સગીર રાજવીબા હિતેન્દ્રસિંહ ના વાલી હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ તથા (૩) સગીર વિશ્વરાજસિંહ હિતેન્દ્રસિંહ ના વાલી હિરલબેન હિતેન્દ્રસિંહ ના નામો મજકુર જમીન ના સરકારી રેકર્ડ માં દાખલ થયેલ છે. જે અંગેની ગામ નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૫૪૬૨, તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ અધિકૃત ઓથોરીટી ધ્વારા તારીખઃ ૨૧/૧૨/૨૦૧૭ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. અને તે રીતે લખી આપનારા મજકુર જમીનના સંયુકત માલીક તથા કબ્જેદાર બનેલ હોઈ મજકુર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો તેમને કાયદેસરનો અધિકાર હોઈ વેચાણ લેનાર ના લાભમાં તેઓ આજ રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે.

3. ત્યારબાદ અમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા માટે ત્રીજી તરફવાળાને આપેલ જે અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચે ડેવલપ મેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ જે વિરમગામ સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં .... નંબર થી નોંધવામાં આવેલ છે. અને મજકુર જમીન ઉપર ત્રીજી તરફવાળાએ ''વ્રજવિહાર હોમ્સ'' નામની રો.હાઉસ/રો.બંગ્લા/બંગ્લા ની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે. જે અંગે બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠી વિરમગામ નગરપાલીકા તરફથી નંબર VRADA/31-07-2020/1421382/01/000999 તારીખઃ ૧૧/૦૯/૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ છે. અને એ અંગેના પ્લાન પાસ પણ વિરમગામ નગરપાલીકા તરફથી તારીખઃ ૧૧/૦૯/૨૦૨૦ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

૪. ત્યારબાદ બીજી તરફવાળા/ ત્રીજી તરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ રો.હાઉસ/રો.બંગ્લા/બંગ્લા બનાવવાનું નકકી કરેલ છે. જે ''વ્રજવિહાર હોમ્સ'' તરીકે ઓળખાશે જેને હવે પછી આ કબજા વગરનો બાનાખતમાં સરળતા ખાતર ''સદરહુ યોજના'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૫. અમો વેચાણ આપનારે "**સદરહુ યોજના**" ની નોંધણી "**ધી રીયલ એસ્ટેટ**" (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે

"ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટર નંબર-........................તા...............................ના રોજથી આપેલ છે જે હાલમાં અમલમાં છે.

૬. આ કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા ટે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ 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.

૭. સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ વિરમગામ નગરપાલિકા માંથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબ્જો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા વિરમગામ નગરપાલિકા દ્વારા જો કોઈ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પૂરી પાડ્યા બાદ વિરમગામ નગરપાલિકા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપ્ન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર દ્વારા પૃષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે કાર્પેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કાર્પેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય સ્ટેટ બેન્કના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR + ૨ %) ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

૮. **સદરહુ અમદાવાદ જીલ્લાના વિરમગામ તાલુકાના મોજે વિરમગામ માં આવેલ સર્વે નંબર ૨૮૫ ની ૮૦૮૩ ચો.મીટર જમીન બિન ખેતીના હેતુ માં ફેરવી આપવા માટે અરજદાર શ્રી દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયા વિગેરે એ અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટર શ્રી– અમદાવાદનાં હુકમ નં.૩૦૨/૦૭/૦૩/૦૩૪/૨૦૨૦ થી ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનીયમ–૧૮૭૯ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીન ખેતી ઉપયોગ માટે તારીખ:૦૬/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ**

<u>છે. જે અંગેની ગામ નમૂના નંબરઃ ૬ માં નોંધ નંબર :૧૬૯૬૪ તારીખઃ ૦૬/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને જે નોંધ તારીખઃ ૧૪/૦૩/૨૦૨૦ નાં રોજ અધિકૃત ઓથોરીટી દવારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.</u>

૯. લખી આપનાર લખાવી લેનારને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૧૪૫૪૯.૪૦ સમચોરસમીટર છે, અને લખી આપનારએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૫૬૨૧.૮૩ સમચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, અને લખી આપનારને સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા . ૫૬૨૧.૮૩ સમચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને લખી આપનારે કરવાના સદરહુ મીલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત લખી આપનારને મળેલ છે.

૧૦. **સદરહુ યોજના** ના રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નં. .... વાળી મિલકત કે જેનો વિરમગામ નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કાર્પેટ એરિયા ....ચો.મી તેમજ બાલ્કની તથા વોશ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી છે **(બાંધકામ એરિયા એટલે કે યોજનાનો એરિયા ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં યોજનાની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈ પણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે)** અને આ માપની પદ્ધતિ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારે તેને કબુલ મંજુર રાખીને **"સદરહુ યોજના"** રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નં. .... ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરિયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ પણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા – કરાવવાના નથી અને કરો – કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રુએ રદબાતલ ગણવાના છે અને રહેશે અને તે રીતે સમજી વિચારી તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનામાં આવેલ રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નં. .... ખરીદવાનું નક્કી કરેલ હોવાથી અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ યોજનામાં આવેલ રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નં. .... આ કબ્જા વગરનો બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપેલ છે જે રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નં. .... ને હવે પછી આ કબ્જા વગરનો બાનાખતમાં સરળતા ખાતર **"સદરહું મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૧. આ કરાર અગાઉ તમો વેચાણ લેનારની માંગણીથી અમો વેચાણ આપનારે "**સદરહુ યોજના**" તથા તે તળેની જમીન એટલે કે **"મજકુર મિલકત"** ને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો વેચાણ આપનારના આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ **(નિયમન અને વિકાસ)** અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારે તે તમામ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો વેચાણ લેનારને સંતોષ થયેલ છે જે તમો વેચાણ લેનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે વધુમાં અમો વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતમાં જે મુજબ રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નું બાંધકામ કરેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પૂરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સ્થળ ઉપર તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો વેચાણ લેનારને સંતોષ થયેલ છે જે તમો વેચાણ લેનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૧૨. અમો વેચાણ આપનારના વકીલ શ્રી દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલ, યોજનાનું બાંધકામ જેના પર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલ પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૧3. વધુમાં અમો વેચાણ આપનારે સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફીકેશન. એલીવેશન, સેકસેશનની ઈત્યાદી મંજુરી મેળવી લીધેલી છે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની રહેશે.

:: <u>શરતો ટર્મ્સ અને કન્ડીશન</u> ::

૧. અમો વેચાણ આપનારે આ કરારના એકતરફવાળા એલોટીને મજકુર મિલકતમાં આવેલ રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા નં. .... ની ....ચો.મી. કાર્પેટ એરિયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ ....ચો.મી. બાલ્કની એરિયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી.જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાળે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્કોની કિમત મળી કુલ રૂપિયા ..../- (અંકે રૂપિયા ....) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨. **સદરહુ મિલકતના બાના પેટે નીચે દર્શાવેલ ચેક મળેલ છે.**

::: વેચાણ આપનારને મળેલ અવેજની વિગત :::

રકમ	**ચેક નંબર**	**બેંકનું નામ**	**તારીખ**
કુલ રૂપિયા ..../–			

૩. સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકિંગ માટે આજદિન સુધીમાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવી આપેલ છે જે રકમ અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

૪. દરેક મકાન હોલ્ડરે પોતાના મકાનનાં મુલાકાતીઓને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનાં વાહનો પણ શિસ્ત પૂર્વક અને નીતી-નીયમો મુજબ પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે.

૫. અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહું મિલકત ઉપર કે સદરહું યોજના ઉપર અમો વેચાણ આપનારે કોઈ નાણાકીય સંસ્થા, વ્યક્તિ, બેંક કે શરાફીપેઢી માંથી કોઈ પણ જાતની લોન લીધેલ નથી કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલને કોઈ પણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય અમો વેચાણ આપનારે આજદિન સુધી કરેલ નથી અને મજકુર નીચે પરિશિષ્ટમા બતાવેલ સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહું મિલકતને લગતા તમામ સરકારી,

અર્ધસરકારી વેરા, મેઈન્ટેનન્સ, વહીવટી ફાળો, મ્યુ.ટેક્ષ બીલ, લાઈટબીલ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે ભરપાઈ કરેલ છે તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપેલ છે અને સદરહું મિલકત રેવન્યુ રેકર્ડમા, સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં, લાગુ પડતી તમામ સરકારી અને અર્ધ સરકારી કચેરીમાં વિરમગામ નગરપાલીકા /પંચાયતમાં, જી.ઇ.બીના રેકર્ડમાં અમો વેચાણ આપનારના નામ પર માલિક અને કબ્જેદાર તરીકે ચાલે છે અને સદરહું મિલકત ઉપર કે તેના કોઈ પણ ભાગ ઉપર અમો વેચાણ આપનાર કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે નો કોઈનો કોઈ પણ જાતનો કે કોઈ પણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક, હિત, હિસ્સો, રહેતો નથી કે રહેલો નથી.

૬. તમો વેચાણ લેનારે આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂપિયા......................./- અંકે રૂપિયા .... (૧૦ % કરતા વધારે નહી) અમો વેચાણ આપનારને એડવાન્સ તરીકે રકમ ચૂકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચેની પદ્ધતિથી ચૂકવશે.

(એ.) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી) એગ્રીમેન્ટ સમયે ચૂકવવાના છે.

(બી) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૪૫ % કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગના પ્લીથ સુધીના સમયે ચૂકવવાના છે..

(સી) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૭૦ % કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગના સ્લેબ સુધીના બાંધકામ સમયે ચૂકવવાના રહેશે.

(ડી) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૭૫ % કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરિંગ, દરવાજાઓ, વિગેરે કામકાજ પૂર્ણ સમયે ચૂકવવાના છે.

(ઈ) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૮૦ % કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેસિંગ, દાદર, લોબી વિગેરે કામકાજ પૂર્ણ સમયે ચૂકવવાના છે.

(એફ) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૮૫ % કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગનું પ્લમ્બિંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, પાઇપ ફીટીંગ, ટેરેસનું વોટરપ્રુફીંગ, વિગેરે કામકાજ પૂર્ણ સમયે ચૂકવવાના છે.

(જી) રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ રકમના ૯૫ % કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગમાં ઇલેક્ટ્રિકનું ફીટીંગ, વોટર પમ્પ, કોમન એરીયાના તમામ ફીનીશીંગ તથા એમેનેટીઝ ના ફીટીંગ વખતે ચૂકવવાના છે.

(એચ) બાકીની પૂરેપૂરી રકમ સદર પરિયોજનાની બી.યુ.સી. સર્ટી. વેચાણ લેનારને ફાળવેલ મિલકતનો કબ્જો સુપ્રત કરીએ તથા સેલ ડીડ કરી આપીએ તે સમયે ચૂકવવાના રહેશે.

(૭) સદરહુ મિલકતનો આ બનાખતનો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ કાયદાકીય ખર્ચા વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અને ભોગવવાના રહેશે.

(૮) આ બાનાખતની ઉપરોક્ત શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતની વેચાણ કિમતનો પૂરે-પૂરો વેચાણ અવેજ અમો લખી આપનારને રાજીખુશીથી ચૂકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહું મિલકતનો શાત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને ન સોપીએ કે સદરહું મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર ના નામનો યા તો તમો કહો તેના નામનો રજી.પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ કરાર અને પાવર ઑફ એટર્ની કે માલિકીહક્ક અને કબ્જાભોગવટા હક ટ્રાન્સફર ના તમો લખાવી લેનાર કહો તે રીતના દસ્તાવેજો, કરારો કરી ન આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારની વિરુદ્ધ સ્પેશીફિક પર્ફોર્મન્સ નો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો કોર્ટ દ્વારા મેળવી શકશો અને તેનો રજી.પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કરાવી લેવા આથી હકદાર છો અને રહેશો અને તે અંગેનો જે કાઈ ખર્ચ , નુકશાન થાય તે તમામ ખર્ચ અને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારની તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમાંમની રહેશે.

(૯) અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતના આ કરારમાં લખેલ શરતોનું પાલન કરેલ હોય અને સદરહુ મિલકતનો ઉપરોક્ત મુદ્દત દરમ્યાન વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો સોંપવા તૈયાર હોઈએ તેમ

છતાં તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને બાકી વેચાણ અવેજના નાણાં ચૂકવી આપવામાં વિલંબ યા કસુર કરો તો તમો વેચાણ લેનારે બાનામાં ચૂકવેલ રકમ ફોર ફીટ થયેલ ગણાશે ત્યારબાદ આ બનાખતનો કરારનો અંત આવેલો ગણાશે.

(૧૦) સદરહુ મિલકતનો અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કબ્જો સોંપ્યો ત્યારથી પ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહું યોજનામાં કોઈ પણ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ પણ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારના ધ્યાને લાવો અને તેવી ખામી તમો વેચાણ લેનારના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામી માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહારની ખામી હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અઠવ કારીગરો, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે વેચાણ આપનાર વળતર ચૂકવી આપવા જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૧) “વ્રજ વિહાર હોમ્સ” યોજનાના તમામ સભ્યોએ “વ્રજ વિહાર હોમ્સ” માં આવેલી કોમન સુવિધાઓ ના મેન્ટેનન્સ સારું ભેગા મળી ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ -૧૯૬૧ અન્વયે એક સર્વિસ સોસાયટી અથવા ધી કમ્પનીઝ એકત – ૧૯૫૬ હેઠળ મેનેજમેન્ટ કંપનીની રચના કરી તેની ધોરણસર રીતે નોંધણી કરાવવાણી રહશે અને તે અંગે તેમાં તમો વેચાણ લેનારે તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાતપણે મેમ્બર્સ/સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું છે અને તેની ધોરણસર રીતેની દાખલ ફી, શેર ફાળો, વિગેરે આપવાનો રહેશે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમોનું પાલન કરવાનું રહશે અને સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રિક ચાર્જીસ, લીફ્ટ મેન્ટેનસ,કોમન સિક્યુરીટી ચાર્જીસ, સાફ સફાઈ અંગેના ખર્ચા, બોરિંગ અંગેના ખર્ચા, જનરેટર અંગેના ખર્ચા, જમીન

મહેસુલના ખર્ચા વિગેરે કોમન ખર્ચા સારું જે રકમ સર્વસંમતીથી નક્કી કરવામાં આવેલી હોય તેવી રકમ નિયમિત રીતે જમા કરાવવાની રહેશે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો અથવા કંપનીના મેમોરેન્ડમ અને આર્ટીકલ ઓફ એસોસિએશન તથા ધારા ધોરણો તેમજ તેના વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો એટલું જ નહી પરંતુ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ વપરાશ ઉપયોગ અંગે સદર સોસાયટીની મેનેજીંગ કમિટી અથવા કંપનીના બોર્ડ ઓફ ડાયરેક્ટર જે કોઈ નિયમો બનાવે તે સદરહું યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોને ફરજીયાતપણે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) **Schedule for Possession of the said shop/office:**

પ્રમોટરે/વેચાણ આપનારે મિલકતનો કબજો તારીખ. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર ઠરાવેલ સમય (શીડ્યુલ) પ્રમાણે સંપૂર્ણ કરવામાં તથા વેચાણ લેનારને/ એલોટીને મિલકત સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા વેચાણ લેનારને/ એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો મિલકત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ભારતીય સ્ટેટ બેન્કના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR + ૨ %) ટકા ના દરે વ્યાજ ચૂકવશે તેમજ વેચાણ લેનારને / એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દતે રકમ ચૂકવવાણી થતી હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક ભારતીય સ્ટેટ બેન્કના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR + ૨ %) ટકા દરે પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર ને વ્યાજ ચુક્વાવાનું રહેશે.

` પરંતુ લડાઈ અછત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majcure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ, કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) કરવામાં માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી / વેચાણ

લેનાર કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર/વેચાણ આપનારમિલકતના કબ્જાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકદાર રહેશે.

(૧૩) **Promter Shall Not Mortgage Or Create Charge**

(પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી) :

આ પ્રમોટર / વેચાણ આપનાર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે સદર રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈ પણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય ત્યે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું સદર રો.હાઉસ/રો. બંગ્લા/બંગ્લા ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીને/ વેચાણ લેનારના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૪) **Dispute Resolution (વિવાદનોઉકેલ)**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકત – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૫) આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૬) **Goverming Law** (શાસન વ્યવસ્થા)

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે.

::: સદરહું મીલ્કતનું પરિશિષ્ટ :::	
સર્વે નંબર	**૨૮૫/૧**
ખાતા નંબર	**૩૮૯૩**
રો.હાઉસ/ રો.બંગલા/ બંગલા	
કાર્પેટ એરિયા બિલ્ટઅપ એરિયા બાલ્કની તથા વોશ એરિયા ટેરેસ એરિયા	....
ખુલ્લી જમીન	**૮૦૮૩ ચોરસ મીટર પૈકી .... ચો.મી. (............... ચો.મી. + ... ચો.મી. વણ વહેચાયેલો ભાગ)**
બાંધકામ	**................ ચોરસ મીટર (ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર)**
સ્કીમ નું નામ	**" વ્રજ વિહાર હોમ્સ "**
સરનામું	**પોપટ ચોકડી, અમદાવાદ–બહુચરાજી રોડ, મું. વિરમગામ, જી.અમદાવાદ.**
(નોંધ: લોડ બેરીંગ સ્ટ્રકચર નાં બાંધકામવાળી મિલકત)	

રીમાર્ક :: સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝવણ-વહેચાયેલ જમીન તથા કોમન સુવિધાનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિત સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે)

: ખૂટ ચારની વિગત ::

ઉત્તર :
દક્ષીણ :
પૂર્વ :
પશ્ચિમ :

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ કબ્જા વગરનો બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને તરફના પક્ષકારો એ પોતાની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈ પણ જાતના દાબ-દબાણ કે ધમકીને વશ થયા વિના તન-મનની સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં, તદ્દન બિનકેફી હાલતમાં મુક્ત સંમતીથી, સ્વેરછાએ બે સાક્ષી રૂબરૂ કરેલ છે જે આપણે બન્ને તરફના પક્ષકારો ને તથા બન્ને તરફના પક્ષકારોના વંશ, વાલી,વારસો, ઈત્યાદી તમાંમને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ રોજ તારીખ. .... માહે .... સને ૨૦.... ના દિને વિરમગામે કરેલ છે.

અત્રે –––––––– મત્તુ, **અત્રે –––––––– શાખ**

લખી આપનાર

.... **.........................**

(દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયા જાતે
તથા નંબર ૧ થી ૧૧ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે)

કન્ફરમીંગ પાર્ટી

………………… ……………………

(" શ્રી રામદેવ ડેવલોપર્સ" ના ભાગીદારો વતી
દિલીપસિંહ પ્રભાતસિંહ ડોડીયા જાતે
તથા નંબર ૧ થી ૧૧ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે)