-: બુકિંગ એગ્રીમેન્ટ (બાનાખતનો કરાર):-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૨ (વાડજ)ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.: ૮૭૫/૮/૧ ની ૨૧૨૪ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૬/બી (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.: ૩૨૬ ની કુલ ૧૨૭૪ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"યુનાઈટેડ એલેન્ઝા"** એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની/દુકાનોમાં આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.: "..........." ના .... ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ/દુકાન કે જેનો એપાર્ટમેન્ટ નં.: ....ની આશરે .... સ.ચો.મીટર બાંધકામવાળી મીલ્કતનું કબજા સિવાયનું બાનાખતનો કરાર.

વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર- એકતરફવાળા:-

AMBICA INFRACON (PAN No.: ABTFA7599L)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસઃ ....
તેના

વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર:-

શ્રી ....

(Aadhaar No. ....)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને અગર "વેચાણ આપનાર"-"લખી આપનાર"-"એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતનાં ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર-બીજીતરફવાળા:-

૧. ....

(PAN No.: ....)

(Addharcard No............)

ઉ.વ.આ.: .. વર્ષ, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધોઃ .....

રહેવાસીઃ ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને અગર "વેચાણ લેનાર" - "લખાવી લેનાર" - "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો

વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

૧.. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ)ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.: ૮૭૫/૮/૧ ની ૨૧૨૪ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૬/બી (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.: ૩૨૬ ની કુલ ૧૨૭૪ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"યુનાઈટેડ એલેન્ઝા"**એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની/દુકાનોમાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **બ્લોક નં.: "..........**" **ના** .... **ફ્લોર** ઉપર બાંધવામાં આવનાર/ આવેલ ફ્લેટ/દુકાન કે જેનો **એપાર્ટમેન્ટ નં.:** ....ની આશરે .... **સ.ચો.મીટર** બાંધકામવાળી મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ..... **ચો.મીટર** ના જમીનના હક્ક સહિતની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨.. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- ૨ (વાડજ)ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.: ૮૭૫/૮/૧ ની ૨૧૨૪ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૬/બી (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.: ૩૨૬ ની કુલ ૧૨૭૪ ચો.મીટર ની જમીન

ફાળવી આપવમાં આવેલ છે. તેવી બિનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનારની માલીકી,કબજા,ભોગવટાની આવેલી છે. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૩.. મજકુર સર્વે નંબરઃ ૮૭૫/૮/૧ ની કુલ ચો. મીટર ૨૧૨૪ ની જમીનના માલીક ધવલ નવનીતભાઇ પટેલ ૬૦% હિસ્સા પ્રમાણે તથા કેતનભાઇ જસવંતભાઈ પટેલ ૪૦% હિસ્સા પ્રમાણે સંયુકત રીતે માલિક કબજેદાર થયેલા અને તેઓ બંને પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર પૈકી નેમીષ યદુકાંત પટેલએ (૮૫% હિસ્સા) પ્રમાણે હર્ષુલ નેમીષ પટેલએ (૧૦% હિસ્સા) પ્રમાણે તથા મેધના હર્ષુલ પટેલએ (૦૫% હિસ્સા) પ્રમાણે સંયુક્ત રીતે વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૩ (સીટી-૧૩)ના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તાઃ૧૮-૦૬-૨૦૧૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબરઃ૧૧૩૮૯ થી નોધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબરઃ૧૩૨૯૬ તારીખઃ૧૧-૧૦-૨૦૧૮ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઇઝ અધિરારી મારફતે તારીખઃ૨૯-૧૧-૨૦૧૮ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૪.. મજકુર સર્વે નંબરઃ ૮૭૫/૮/૧ ની ચો. મીટર ૨૧૨૪ ની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબરઃ ૭૬/બી (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવી આપેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૨૬ ની ચો.મીટર ૧૨૭૪ની જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયન -૧૮૭૯ની કલમ-૬૫ હેઠળ મે.કલેકટર

સાહેબશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ તારીખઃ૧૩-૦૮-૨૦૧૯ના રોજ ઓનલાઈન અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તારીખઃ૨૪-૧૦-૨૦૧૯ના રોજ હુકમ નંબરઃ૧૭૮૪/૦૭/૧૮/૦૪૮/૨૦૧૯ થી ફાઈનલ પ્લોટનં-૩૨૬ની ચો.મીટરઃ૧૨૭૪ની જમીનને મલ્ટીપપર્ઝ (બહુહેતુક)ના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબરઃ ૧૩૭૭૩ તારીખઃ૨૪-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ.જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિરારી મારફતે તારીખઃ૦૬-૦૧-૨૦૨૦ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૫.. મજકુર સર્વે નંબરઃ ૮૭૫/૮/૧ ની કુલ ચો. મીટર ૨૧૨૪ ની જમીનના માલીક નેમીષ ચદુકાંત પટેલએ (૮૫% હિસ્સા) પ્રમાણે હર્ષુલ નેમીષ પટેલએ (૧૦% હિસ્સા) પ્રમાણે તથા મેઘના હર્ષુલ પટેલએ (૦૫% હિસ્સા) પ્રમાણ સંયુક્ત રીતે માલિક કબજેદાર થયેલા અને તેઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર પૈકી નેમીષ ચદુકાંત પટેલએ (૮૫% હિસ્સા) પ્રમાણે હર્ષુલ નેમીષ પટેલએ (૧૦% હિસ્સા) પ્રમાણે તથા મેઘના હર્ષુલ પટેલએ (૦૫% હિસ્સા) પ્રમાણે સંયુક્ત રીતે અમો વેચાણ આપનાર અંબિકા ઈન્ફ્રાકોન (AMBICA INFRACON) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર (૧) મુકેશભાઈ વિષ્ણુભાઈ પટેલ (૨) ધર્મેન્દ્રભાઈ વિષ્ણુભાઈ પટેલનાએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તાઃ૨૫-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ

અનુક્રમ નંબરઃ૪૦૦૫ થી નોધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબરઃ૧૪૨૫૪ તારીખઃ૦૯-૦૩-૨૦૨૧ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઇઝ અધિરારી મારફતે તારીખઃ૨૩-૦૪-૨૦૨૧ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૬.. ત્યારબાદ મજકુર ફાઇનલ પ્લોટ નં.: ૩૨૬ની ૧૨૭૪ સ.ચો.મીટર એન એ.વાળી જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટે ના પ્લાન અમો લખી આપનાર, પેટીએ અમારા નામથી અમો પ્રમોટર,ભાગીદારી પેઢીના ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં મુકતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ઓફીસર સાહેબે, ફ્લેટો તથા દુકાનોના પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.05682/181121/5384/R0/M1 થી તથા કેસ નંઃ.BLNTI/WZ/181121/GDCRV/A5384/R0/M1થી તાઃ૧૨-૦૧-૨૦૨૨ના રોજથી આપેલ છે.

૭.. સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન નથી કે કોઇના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઇપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિગ્સ પેન્ડીગ ચાલતા નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઇનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઇ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ કોઇને કોઇપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી. કોઇને કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો

આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કંપની.એ તારીખઃ૨૯-૧૧-૨૦૧૦ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

૮.. અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઇન અનુસાર આર્કીટેક્ટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વેચાણ આપનારના સદર પ્રોજેક્ટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ .... ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઇટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

૯. સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત **"યુનાઈટેડ એલેન્ઝા"** એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર નથી.

૧૦.. સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમબધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળા "યુનાઈટેડ એલેન્ઝા" નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત આવેલ છે. સદરહુ મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો લેનારને એલોટ કરવાનું નક્કી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈસ્યુ કરેલ છે.

૧૧.. સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "યુનાઈટેડ એલેન્ઝા" નામની યોજનામાં પેરા નંબરઃ ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્ક તથા હિતો સહિતની મિલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા............/- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે. જે અવેજની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

૧.રૂા................./-(અંકે રૂપીયા ....), ... બેંકનો, ... શાખાનો, ચેક નંબરઃ

કુલ રૂા................../- (અંકે રૂપીયા ....પુરા)

૧૧/એ. સદરહુ મિલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ-૧ ની .... ચો.મીટર ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

૧૧/બી. સદરહુ મિલકતને આનુસંગિક ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

૧૧/સી. સદરહુ મિલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની ...... ચો.મીટર ના કાર્પેટ શ્રેત્રફળવાળી મિલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબરઃ ૧૧/એ થી ૧૧/સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર માં સમાવેશ થયેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ના નિયમોનુસાર દર્શાવેલ છે.

૧૨.. સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા પ્રયોજકે તમો એલોટી સભ્યને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાના પેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા પ્રયોજકોને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે તે પૈકી બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

એઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦% પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

બીઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦% પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સીઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડીઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ જે તે પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોમન બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એફ:- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ,સીડી,લીફ્ટ બ્લોક તથા

લોબી વિગેરેના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

જીઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના બાહ્ય પ્લમ્બીગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર,એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એચઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગસ,ઈલેકટ્રીક-મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી,પ્રોટેકશન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

આઈઃ- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦% પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી રકમ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૩.. સદર મીલકતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ હપ્તા પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સભ્યને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે ઇ-મેઇલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશું અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫-દિવસની મુદ્દતથી અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ SBI(MCLR), રેટ ઉપરાંત ૨(બે) ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૧૪.. સદર મિલકત અંગે નક્કી કરેલ રકમો ચુકતે ભરપાઈ કરવામાં આવે તો સદર મિલકતનું પઝેશન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર- બીજીતરફવાળાને આશરે તાઃ ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ સુધીમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ નક્કી કરેલ તારીખથી મોડું થાય તો (MCLR), ના ૨(બે) ટકા પ્રમાણે ચુકવીશું. પરતું સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદ્દતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સભ્યએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

૧૫.. સદરહુ **"યુનાઈટેડ એલેઝા"** નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું વાર્ષિક મેઇન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોશીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી/ એસોશીએનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવાની રહેશે. જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી કે એસોશીએશને ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનામાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના બનાવીને તેનો વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી ટ્રાન્સફર કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.

૧૬.. અમો વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનાર ને આજ રોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાના નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્ય કરવાના નથી તે અંગેની બાહેંધરી અમો એક લખી વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ.

૧૭.. અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા બંને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.

૧૮.. અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળાએ "યુનાઈટેડ એલેન્ઝા" નામની સ્કીમની જમીન ઉપર સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું અને તે મંજુર થયલે પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ અને તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા બંને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે.

૧૯.. આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા પ્રયોજક અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સભ્ય સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા પ્રયોજકો દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઇપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્‌ભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા એલોટી સભ્યની મુક્ત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

૨૧.. સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આવેલ મીલકતને લઇને અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળા પ્રયોજક અને તમો લખાવી લેનાર- બીજીતરફવાળા એલોટી સભ્ય વચ્ચે કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવો તે રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ની ઓથોરીટીના નિતી-નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૨.. સદર ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતની બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપની અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇ બાબતે કે ડેવલપમેન્ટ સંબંધે કે બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા પ્રયોજકના અન્ય બંધનો-ફરજો અંગેની ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા એલોટી સભ્ય દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી વર્ષ-૫ ના સમયગાળાની અંદર અમો એકતરફવાળા પ્રયોજકોની જાણકારીમાં લાવવામાં આવે તો અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા પ્રયોજકોની ફરજ બનશે કે ૩૦-દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય એવી ખામીઓ સુધારી આપવાની રહેશે. પરંતુ સદર મીલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત ફીટીંગસમાં કોઇપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ કે ફીટીંગસમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણી શકાશે નહિ અને તેવા સંજોગોમાં તેવી કોઇ ગેરંટી કે બાંહેધરી અમલી ગણાશે નહી.

૨૩.. આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

૨૪. સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશ પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઈ શકે છે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવવાનું રહેશે.

૨૫.. સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એકટ-૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૬.. લખી આપનાર - એકતરફવાળા સમક્ષ ઓથોરીટી પાસેથી સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપ્રત્ર મેળવી અને તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને કરી આપો ત્યારબાદ લખી આપનાર - એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળા મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર લખી આપનાર- એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ ઔપચારિકતાઓ દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાવો તો લખી આપનાર- એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૨૭.. "પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૩૪૩૫.૩૬ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(FSI-Floor Space Index)

ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને .... ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૪૩૫.૩૬ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે."

૨૮.. સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઇપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે અને રહેશે તથા જો કોઇપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવવાના રહેશે. સદરહુ મીલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી જી.એસ.ટી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારને ભરવાના અને ભોગવવાના રહેશે.

-: મિલ્કતનું પરિશિષ્ટ:-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૨ (વાડજ)ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.: ૮૭૫/૮/૧ ચો.મીટર જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૬/બી (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.: ૩૨૬ ની કુલ ૧૨૭૪ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"યુનાઈટેડે એલેન્ઝા"** એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની/દુકાનોમાં આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.: "........." ના .... ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર/આવેલ ફ્લેટ/દુકાન કે જેનો એપાર્ટમેન્ટ નં.: ....ની આશરે .... સ.ચો.મીટર બાંધકામવાળી મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ..... ચો.મીટર ના જમીનના હક્ક સહિતની મીલકત.

-: "યુનાઈટેડે એલેન્ઝા" સ્કીમના ખુંટચારની વિગતઃ-

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે: ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે: ....

-:વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગતઃ-

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે: ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે: ....

એ રીતેની આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેમજ ભાગીદારીના સકસેશરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીસક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તેમજ તમો લખાવી લેનારને તથા તમો લખાવી લેનાર સકસેશરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીસ્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ગાંધીનગર.આજ તારીખઃ ...../...../૨૦૨૨ ના દિને.

અમો / વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળાઃ

....

॥ અંબિકા ઈન્ફ્રાકોન (AMBICA INFRACON) ॥

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે..

(શ્રી ....પટેલ)

સાક્ષીની સહીઃ

૧..................................

૨..................................

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનારા એકતરફવાળાની સહી, ફોટા તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

....

"અંબિકા ઈન્ફ્રાકોન (AMBICA INFRACON) II

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે..

(શ્રી ....પટેલ)

વેચાણ લેનારા બીજીતરફવાળાની સહી, ફોટા તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

....