

શ્રી
બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

આજ તારીખ : / /૨૦૨૧ ને વારના રોજ તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર :-
એક તરફવાળા :-

NAME :- _____,

AGE :- _____, OCCU. :- _____, RESIDING AT :- _____

_____.

PAN No. _____, AADHAR No. _____.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “એક તરફવાળા” તથા “લખી લેનાર” તથા “લખાવી લેનાર” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં “લખી લેનાર” તથા “તમો” તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, વકીલો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા : બીજી તરફવાળા :

પવિત્ર બિલ્ડર્સ" (PAN No. AAZFP9031B) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ ૩૦૪, વરદાન રેસિડેન્સી, સામા-સાવલી રોડ, વેમાલી, વડોદરા. મુકામે આવેલ છે તે ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર વિશાલ રમેશભાઈ કુકડિયા, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અથવા “બીજી તરફવાળા” અથવા “લખી આપનારા” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં “લખી આપનારા” તથા પેઢી તથા પેઢીના વખતો-વખતના વહીવટકર્તા તેઓના વંશ, વાલી, વારસદારો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, વકીલો, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ અમો “બીજી તરફવાળા - જમીન / મિલકતના માલિક આ બાનાખતનો કરાર તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજીતરફવાળા "પવિત્ર બિલ્ડર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવા ના સર્વે નંબર 474/1, 474/2, 477/1, 477/2 વાળી જમીન જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ 7/12 પ્રમાણે 1518.00 ચો.મી., 1416.00 ચો.મી., 2934.00 ચો.મી. અને 2428.00 ચો.મી. છે મળી કુલ ક્ષેત્રફળ 8296.00 ચો.મી. થાય છે કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર ગોરવા-અંકોડિયા - 1 માં સમાવેશ થતા ફળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર 76 મળતા તે પ્રમાણે બીનખેતીની જમીન કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ 4978.00 ચોરસ મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. તે પૈકી 2726.00 ચો.મી. જમીન ટી.પી.રોડ 18 મીટર બાજુ ફન્ટ મળે તે રીતે કાપીને અમો સદર જમીન ના માલિક, મુખ્તાર અને કબજેદાર પાસેથી તારીખ 12/04/2021 ના રોજ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર 4116 થી વેચાણ રાખી માલિકી હક્ક ધરાવીએ છીએ. જેથી સદર પરિશિષ્ટ-1 વાળી જમીનમાં બનાવેલ પરિશિષ્ટ-2 વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર લખી આપવાનો અમો બીજી તરફવાળાને પુરતો હક્ક અને અધિકાર પહોંચે છે તેવા હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મિલકત અમો બીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને આ દસ્તાવેજ ના કરારથી લખી આપીએ છીએ. (સદર કરારમાં "પ્રોજેક્ટ લેન્ડ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને આ મિલકત પર એગ્રીમેન્ટ ના નિયમો અને શરતોને આધીન બાધકામ કરવા માટે સહમત થયેલ છે)

સદરહુ જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (એન.એ નો હુકમ) મે. ક્લેક્ટરશ્રી વડોદરાના એ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./એસ.આર./105/2008-2009 નં. જમીન/ડી/કલમ-65/વશી/74/2009 તારીખ 19/01/2009 ના રોજથી લાગુ સ્થાનિક કચેરીમાંથી બીન ખેતીનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચિકી નંબર - વોર્ડ નંબર 10, HB ૫૫ ૨૦૨૧-૨૦૨૨, તારીખ : ૨૭/૧૦/૨૦૨૧ થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી પ્રમોટરને મળેલ છે.

--: જમીનની પરિશિષ્ટ-૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવા ના સર્વે નંબર 474/1, 474/2, 477/1, 477/2 વાળી જમીન જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ 7/12 પ્રમાણે 1518.00 ચો.મી., 1416.00 ચો.મી., 2934.00 ચો.મી. અને 2428.00 ચો.મી. છે મળી કુલ ક્ષેત્રફળ 8296.00 ચો.મી. થાય છે કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર ગોરવા-અંકોડિયા - 1 માં સમાવેશ થતા ફળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર 76 મળતા તે પ્રમાણે બીનખેતીની જમીન કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ 4978.00 ચોરસ મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. તે પૈકી 2726.00 ચો.મી. જમીન ટી.પી.રોડ 18 મીટર બાજુ ફન્ટ મળે તે રીતે કાપીને અમો સદર જમીન ના માલિક, મુખ્તાર અને કબજેદાર પાસેથી તારીખ 12/04/2021 ના રોજ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર 4116 થી વેચાણ રાખી માલિકી હક્ક ધરાવીએ છીએ. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : લાગુ 18 મીટરનો ટી.પી.નો રોડ
 પશ્ચિમે : લાગુ ટી.પી.નો ગાર્ડન
 ઉત્તરે : લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ 76 પૈકીની બાકી રહેતી જમીન
 દક્ષિણે : લાગુ મોજે ગામ અંકોડિયાનો સીમાડો

આમ, સદર યોજના “AVION SKY” Plot No.-01 માં ટાવર ‘A’ અને ‘B’ મળીને કુલ 2 (બે) ટાવરની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનામાં ટાવર A + B બેઝમેન્ટ (પાર્કિંગ+દાદર+લિફ્ટ) + ટાવર ‘A’ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં (8 દુકાનો + કવર્ડ પાર્કિંગ + દાદર + લિફ્ટ) તથા પહેલા માળ થી બારમાં માળ સુધી (4x12=48) રેસિ. ફ્લેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તથા ટાવર ‘B’ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં (કવર્ડ પાર્કિંગ + દાદર + લિફ્ટ) તથા પહેલા માળ થી આગયારમાં માળ સુધી (2x11=22 રેસિ. ફ્લેટ + બારમાં માળે 2 રેસિ. ફ્લેટ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તથા દાદર કેબિન + લિફ્ટ મશીનરૂમ + Plot-02(Owner’s Plot) આમ કુલ મળીને 8 દુકાનો + 72 રેસિ. ફ્લેટ તથા કોમન પ્લોટમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કલબ હાઉસનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદર યોજનામાં આવેલ તમામ ટાવર્સનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં તથા સોસાયટીમાં આવેલ કોમન જગ્યાની આજુબાજુમાં ફ્લેટસના સભાસદો પોતાના વ્હીકલ પાર્ક કરી શકશે. તેમજ ટાવર ‘A’ અને ‘B’ માં બેઝમેન્ટ આપવામાં આવેલ છે ત્યાં પોતાના ફ્લેટ ના નંબર પ્રમાણે ફળવાયેલ કાર પાર્કિંગ પ્રમાણે પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર યોજનામાં દરેક ટાવર દીઠ એક કોમન દાદર અને 2 લીફ્ટ આપવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનામાં ટાવર — માં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર, વાળી મિલકત કે જેની વિગત પરિશિષ્ટ—૨ માં દર્શાવેલ છે તે મિલકત સદર દસ્તાવેજના કરારથી વેચાણ આપવાનું આજ રોજ નક્કી કરેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ - ૨ :-

પરીશિષ્ટ—૧ વાળી બીન ખેતીની જમીનમાં “AVION SKY” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મિલકત તેમાં આવેલા કારપેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવાનું આજરોજ નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	યુનિટ ફ્લેટ / દુકાન નંબર	યુનિટ ફ્લેટ / દુકાન નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કનીનું કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ ચો.મી.

યુનિટ - ફ્લેટ નંબર/..... ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે .

પૂર્વ :
 પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

સદરહુ મિલકતમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ "AVION SKY" કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એક્ટ - ૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર _____ છે.

સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડીઝાઇન, પ્લાન, સ્પેસિફિકેશન, અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનારાએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે, તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધિત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતાં હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

સદરહુ જમીન / મિલકતના ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતાં હક્ક પત્રક-૬, ૭ અને ૧૨ નાં ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે - આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/ કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઇટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાંથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનાર - વેચાણ આપનારએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.

જત, સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર મિલકત અને ફાળવવામાં આવનાર કોમન ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી એટલે કે એક તરફવાળા લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત, અમો લખી આપનારે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય - સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર યોજનાનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત, સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાઘવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર અને

એલોટી દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવશે.

જત, સદર યોજનામાં તમો બાનાખાતનો કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટ “AVION SKY” માં આવેલ ટાવર - _____, યુનીટ/ફ્લેટ નંબર - _____, વેચાણ રાખવા માટે આ બાનાખાતનો કરાર કરેલ છે.

જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન રહી આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

પરીશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખાતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો એક તરફવાળાને કુલ વેચાણ અવેજ રૂ. _____/- (અંકે રૂપિયા _____) પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો બાનાખાતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાના પેટે રૂ. _____/- (અંકે રૂપિયા _____) ચેકથી તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તેની પહોંચ અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ. જે અવેજ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. અને હવે, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

જત, સદર એક્ટ / અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત હેતુ એલોટી (કરાર લખી લેનાર) સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મોખિક સમજુતી અનુસાર, પ્રમોટર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત તમો સદર કરાર લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ કરવા માટે અને તમો એક તરફવાળા સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોને આધિન રહી સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

(૧) સદરહુ જમીન મિલકત વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/ રજાચિક્રી મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન તેમજ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને સદર બાનાખાતનાં કરારથી વેચાણવાળી પરીશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ ટાવર - _____, યુનીટ/ફ્લેટ નંબર - _____ વાળી મિલકત આ બાનાખાતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી

કરેલ છે. સદર મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન બાનાખતના કરાર વાળી મિલકત પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવા માંગતા એક તરફવાળા તરફથી લખી આપનારા બીજી તરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હક્ક - અધિકાર બીજી તરફવાળા પાસે કાયમને માટે આબદિત રહેશે.

૧/અ. (૧/૧) સદર બાનાખતના કરાર વાળી પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર/લેનારા એક તરફવાળાને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કુલ અવેજ નક્કી કરેલ છે. જે અવેજના બાના પેટે અમો બીજી તરફવાળાને તમો એક તરફવાળાએ બાના પેટેની રકમ ચુકવેલ છે. અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧/૨) આથી, સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત જેનું કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે, તે મિલકત નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં વેચાણ કરવા માટે સદર કરારના તમામ પક્ષકરો સહમત થયેલ છે.

૧(ગ). આમ, નક્કી કરેલ અવેજના કુલ રૂપિયા જે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત અંગેના આ કરાર મુજબ ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે, તે આ કરારની તારીખે ભાવ વધારા તથા માલસામાનની ગુણવત્તા તથા કામની ગુણવત્તાને ધ્યાનમાં રાખી નક્કી કરેલ છે અને તે હકીકત એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ ખાતરી કરી આ કરાર કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર અવેજ અંગે કોઈ તકરાર એક તરફવાળાએ ઉઠાવવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરેલ છે. તે રકમ નીચે પ્રમાણેના હપ્તાથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

1. કુલ વેચાણ કિંમતના 10% થી વધુ નહીં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર પહેલા ચુકવવાના રહેશે.
2. (કુલ વેચાણ કિંમતના 30% થી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર કર્યા પછી ચુકવવાના રહેશે.
3. (કુલ વેચાણ કિંમતના 45% થી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને 'AVION SKY' નું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
4. (કુલ વેચાણ કિંમતના 70% થી વધુ નહીં) આર.સી.સી. સ્ટેબનું કાસ્ટિંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્ટેબના કાસ્ટિંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષને પહેલા પક્ષ વાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

5. (કુલ વેચાણ કિંમતના 75% થી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને 'AVION SKY' માં બુક કરાવેલ પોતાના ફ્લોર નું બાંધકામ તથા દીવાલનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
6. (કુલ વેચાણ કિંમતના 85% થી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને 'AVION SKY' માં સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, ફ્લોરિંગ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
7. (કુલ વેચાણ કિંમતના 95% થી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને 'AVION SKY' માં લિફ્ટ, વોટર પંપ, વીજળી, પેવિંગ, થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
8. કુલ વેચાણ કિંમતના બાકી રહેતી રકમ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી અથવા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો યાની દસ્તાવેજ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

૧/ગ. ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે મિલકતની સોંપણી કરતાં સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય તે અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા દ્વારા તમો લખી લેનારને સુચના આપેથી તે તમામ અવેજની રકમ દિન - ૧૦ માં અલગથી ચુકવવાની રહેશે.)

૧/ચ. સદર વેચાણ અવેજની કુલ કિંમતમાં ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકાર કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા એ બાબતે બાહેંધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર પાસેથી તેવી વધારાની રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન / ઓર્ડર / પ્રસિદ્ધ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે. તમોને મૌખિક અથવા ટેલીફોનિક જાણ કરવામાં આવશે.

૧(૨). આ કરારમાં લખી આપનારા પોતાની મનસુદ્દી મુજબ, આ કરાર લખી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકશે નહિ.

૧/લ. સદર યોજનામાં તમો લખી લેનારને એલોટ કરેલ મિલકતના બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ માન્ય / સ્વીકાર્ય રહેશે.

૧(વ). આ બાનાખાતનો કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળા એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે આ કરાર લખી આપનારા પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે આ કરાર લખી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે તમો લખી લેનાર અમો લખી આપનારા સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૧(જી) પ્રયોજક, મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે પછી અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર કાઢી આપવામાં આવે તે પછી, કાર્પેટ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેવા ફેરફારની વિગતો રજૂ કરીને ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ વિસ્તારને સમર્થિત કરશે પરંતુ કાર્પેટ વિસ્તારમાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધારે હોવો જોઈએ નહિ. પ્રયોજક દ્વારા આખરી કાર્પેટ વિસ્તારને સમર્થિત કરવામાં આવે તે પછી કાર્પેટ વિસ્તારની કુલ કિંમત માટે પુનઃ ગણતરી કરવી જોઈએ. કાર્પેટ વિસ્તારમાં ઘટાડો થવાના કિસ્સામાં આ રીતે થવા પામેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા ચૂકવાયેલ વધારે નાણાં, ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા આવા વધારાના ચૂકવાયેલા નાણાંની તારીખથી MCLR+2% ટકાના વાર્ષિક વ્યાજક સહિત, ૪૫ દિવસની અંદર પરત આપવાના રહેશે. ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ વિસ્તારમાં વધારો થવાના કિસ્સામાં પ્રયોજકને ચુકવણી કરવા માટેના ચુકવણી પત્રકના તે પછીના ચૂકવણીના સીમાંકન અનુસાર ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આવી તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(અ) માં થયેલી સમજૂતી અનુસાર પ્રતિ ચો.મી ના સમાન દર અનુસાર કરવાની રહેશે.

૨/૧. આથી અમો કરાર લખી આપનાર સદર પ્રોજેક્ટના પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને તમો કરાર લખી લેનારને કબજો સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપીએ છીએ, અને સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાં અમો બીજી તરફવાળા સંમતી આપીએ છીએ.

૨/૨. સદર કરારમાં પરિશિષ્ટ-૨ હેઠળની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજ રોજથી ૩૦ (ત્રીસ) માસની તથા સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તેથી તે મુદતે અગર તે મુદત પહેલા તમો આ બાનાખાતનો કરાર લખી લેનાર તરફથી બાકીના રૂપિયા/વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે અમો આ કરાર લખી આપનારાઓને મળશે ત્યારબાદ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખાતનો કરાર કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર 4906.80 ચો. મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્ક આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે, 2453.40 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે 7359.46 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ

જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત મિલકત / એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકિંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રિવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. “એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની” એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૪) સદર મુદ્દતમાં તમો લખી લેનાર તરફથી બાકી રહેતી રકમ/અવેજ અમો લખી આપનારને ન મેળ્યેથી સદર કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર તમોને મોખિક રીતે તેમજ લેખિત નોટીસથી જાણ કર્યા બાદ તમો સદર કરાર હેઠળની મિલકત ખરીદ બાબતે અને કરારમાં જણાવેલ મુદ્દતમાં બાકી અવેજની ચુકવણી ન કરો તો તેવાં સંજોગોમાં આ બાનાખાતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓ તરફતી રદ/સમાપ્ત કરવાં હક્કદાર હોઈ આપોઆપ રદ બાતલ ગણવાનો રહેશે. જે તે સમયે તમો આ કરાર લખી લેનારે કોઈપણ જાતની દાદ - ફરિયાદ કરવાની નથી કે સદર પ્રોજેક્ટને નુકસાન થાય તેવાં કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૪-૧) તમો લખી લેનારે બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી કોઈપણ સંજોગોમાં આ કરાર રદ થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારાઓને થયેલ નુકશાનીની તમામ રકમ અથવા રેરા અધિનિયમ - ૨૦૧૬ મુજબ થતી નુકશાની તમારી પાસેથી વસુલ લેવામાં આવશે અને તમોએ બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ બીજી તરફવાળા તરફથી રેરા અધિનિયમ-૨૦૧૬ મુજબ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં નુકસાની વસુલ લઈ વહેલી તકે તે યુનીટ પર અન્ય નવા એલોટીનું બુકીંગ લઈ તમોને પરત કરવામાં આવશે.

(૪-૨) પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને - જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી - કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચૂકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCRL + 2% ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યારથી ચુકવણી થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCRL + 2% ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૫) અમો બીજી તરફવાળા તરફથી પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરિંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફીક્ચર્સ અને ફીટિંગસ તથા સુવિધાઓ સ્પેસીફિકેશન પ્રમાણે નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં તેનો સમાવેશ થયેલ છે. તેમજ તમામ ફિક્ચર્સ અને ફિટિંગ્સ જે તે કંપનીના

નિયમો મુજબ તેની વોરંટી અથવા ગેરંટી પ્રમાણેની રહેશે. તે બાબતે પ્રમોટર્સ સાથે એલોટીએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતાં સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૬) સદર કરાર હેઠળની મિલકતનો માલીકી કબજો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજની રકમ અમોએ પુરેપુરી ચુકતે મળ્યેથી અમારી તરફથી તમો લખી લેનાર/ લેનારાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સુપ્રત/સોંપવાનો રહેશે. તેમ છતાં તમો સદર કરાર લખી લેનાર તરફથી મિલકતનો કબજો લેવામાં વિલંબ કે નિષ્ફળતા દાખવશો તો રેરા અધિનિયમ - ૨૦૧૬ પ્રમાણે તમારે સદર મિલકતનાં લાગુ પડતાં નિભાવ ખર્ચ ચૂકવવાને પાત્ર બનશે.

(૭) પ્રમોટર, એલોટીને મિલકત/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ૩૦/૦૯/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણો બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ એપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ ચૂકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪-૧ માં જણાવવામાં આવેલાં દરે વ્યાજ સહે રિફંડ કરશે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં અમો આ કરાર લખી આપનાર તરફથી પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હક્ક અમો બીજી તરફવાળાને રહેશે. જેમકે, યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા કુદરતી આફત, આપત્તિ અથવા સરકારી અર્ધ -સરકારી નોટીસ, ઓર્ડર, સરકારી, અર્ધ સરકારી સ્થાનિક સંસ્થામાંથી આપવામાં આવતાં સર્ટીફિકેટમાં વિલંબ થાય તો તેવાં કિસ્સાઓમાં, વિગેરે સમયે

(૭.૧) કબજો મેળવવાની કાર્યવાહી :-

અમો આ કરાર લખી આપનારા તરફથી સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓફ્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતના વેચાણ અવેજની પૂરીપૂરી ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર તમો આ કરાર લખી લેનારને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે. તેમજ આ કરાર લખી આપનારા એ બાબતે ખાતરી આપીએ છીએ કે અમારા પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા કાર્ય બાદ કબજો સોંપવામાં આવશે.

(૭.૨) પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો વાપર ઉપયોગ તેમજ ઉપભોગ કરવાં માટે તૈયાર હોવાથી નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન -૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે.

(૭.૩) એલોટી દ્વારા પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતપુર્તિઓ, બાહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નંબર ૭.૧ માં દર્શાવેલ

સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ લાગુ પડતાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૭.૪) સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૫ વર્ષની સમયગાળાની અંદર એલોટી મિલકતની અંદર અથવા તો મિલકતના બહાર તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તો તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

(૮) કરાર લખી આપનારાઓની રજુઆતો અને વોરંટીઓ :-

(૮/૧) આ જમીન/મિલકત અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે, સદર મિલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો લાગ, ભાગ, હક્ક હીત, સંબંધ, અલાખો, બોજો કે ઇઝમેન્ટનો રાઇટ્સ તથા ભરણપોષણનો હક્ક નથી તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ખાતાની જેવી કે ઇન્કમેટેક્સ ડીપાર્ટમેન્ટની ટાંચ કે એટેચમેન્ટ નથી કે સદર મિલકત વેચાણ કરવા માટે કોઈપણ સરકારી ખાતા તેમજ ખાનગી વ્યક્તિ તરફથી બંધન નથી તેવી બાંહેધરી આપી આ કરાર કરી આપેલો છે. સદર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી અગર સદર મિલકત વેચાણ અગર ટ્રાન્સફર કરવા અંગે અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું લખાણ કરી આપેલ નથી. તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવ્વલ-જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. આમ, સદર જમીનના ટાઇટલ સંપૂર્ણપણે ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. તે બાબતે તમો લખી લેનાર-ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્ય ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે.

(૮/૨) સદર મિલકતના ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને થતા તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતાં હક્ક પત્રક-૬, ૭ અને ૧૨ નાં ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે - આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે.

(૮/૩) તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઈ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઇટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાંથી સંતોષ હોઈ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો બીજી તરફવાળાએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી

આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે. હાલનો કરાર તમો ખરીદનાર એક તરફવાળાની જરૂરીયાત અને માંગણી અનુસાર અમો બીજી તરફવાળા તરફથી કરવામાં આવેલ છે.

(૮/૪) અમો બીજીતરફવાળાએ સક્ષમ પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી તમામ મંજૂરીઓ મેળવી લેશે તેવી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૮/૫) અમો આ કરાર લખી આપનારા સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત લખી આપવાનો હક્ક - અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને તેમ કરવાથી તમો લખી લેનારના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૮/૬) સદરહુ જમીનમાં વિકાસ કરી, સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવી મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ “AVION SKY” ના નામથી યોજનાનું આયોજન કરી, તે યોજનામાં તમો લખી-લેનાર એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળા તરફથી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, અમો બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતના વેચાણ અવેજની બાના પેટેની રકમ સ્વીકારેલ હોય આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૯) એલોટી સદર યોજનાના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી અથવા એસોસિએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન - ૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ સુધારા - વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૯.૧) પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજના વાપર ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન - ૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યોજના સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી, વીમો, કોમન લાઈટ, કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ યોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચૂકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક / કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે નક્કી કરેલ રકમ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

(૧૦) સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદ બાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા - વધારા કરવામાં આવશે, તે સિવાય કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૧) જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષકારો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારીપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે અમો બંને પક્ષકારો તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૨) સદરજુ જમીનમાં જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનાને “AVION SKY” ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરજુ યોજનાનાં નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે તમો લખી લેનારને કે યોજનાના અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારાઓને કોઈ હક્ક અને અધિકાર નથી કે રહેશે નહીં તથા સદર કરાર લખી આપનાર તરફથી અધિનિયમ - ૨૦૧૬ હેઠળ નિભાવ માટે એસોસિએશન બનાવવામાં આવે તો તે એસોસિએશનમાં તમારે ફરજિયાત દાખલ થવાનું છે અને તે એસોસિએશનમાં નક્કી થયાં મુજબ વરાડે આવતાં નિભાવ ખર્ચની રકમ તમો સદર કરાર લખી લેનાર આપવા સંમત થયાં છો તેવાં સારા આશયથી સદર કરાર કરી આપેલ છે, તેમજ નિયત દરો વખતો-વખતના નિયમો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવશે તો તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની/ભરવાની રહેશે.

(૧૪) સદર કરારનો અમલ તમામ પક્ષકારોની સહમતીથી અમો આ કરાર લખી આપનારાઓની સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે ને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની નોંધણી નોટરી કે સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

(૧૫) વિવાદનું નિરાકરણ :- બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સદર યોજનાના લવાદ મારફતે તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૬) સદર બાનાખતના કરાર વાળી મિલકતનો બાનાખતનો ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પનો ખર્ચ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, નોટરી ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો સદર કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭) તેમજ ભવિષ્યમાં જે જે સરકારી, અર્ધ-સરકારી ભરણા, સર્વિસ ટેક્સ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરા, તેમજ વહીવટી ખર્ચ, જી.ઈ.બી. મીટર ડીપોઝીટ, જમીનની મહેસુલ ખર્ચ, તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની/ભરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ

બાનાખાતનો કરાર કરી આપેલ છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ જમીન મહેસુલ - વેરા બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે અને તે પછીના તમામ જમીન મહેસુલ - વેરા ભરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની છે.

(૧૮) અમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કાંઈ ઈનપુટ કેડીટ મળેલ છે તથા ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર થાય છે, તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરી આપેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાંઈ સરકારી - અર્ધ સરકારી ભરણા જેમ કે સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, (વેટ), જી.એસ.ટી. તથા કેન્દ્ર અથવા રાજ્ય સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરવામાં આવતાં નવા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબ જે કાંઈ રકમ, ભરણા ભરવાના / ભોગવવાના આવે તો તે તમામ ભરણા તમો એક તરફવાળાએ ભરવાના / ભોગવવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખાતનો કરાર કરી આપેલ છે.

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

(૨૦) સદરહુ જમીન પર બાંધકામ અર્થે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલિકામાં મંજૂર કરાવેલા નકશા મુજબ “**AVION SKY**” નામની યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી પસાર થતી ઇન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, સ્ટ્રીટલાઇટની લાઇનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ ન થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડે રીપેરીંગ જે તે યુનીટના માલીકોએ કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતના વાંધા સિવાય આપવાનો રહેશે. સદર “**AVION SKY**” નામની યોજનાના આયોજકો દ્વારા રોડ-રસ્તા માટે થતાં ફેરફારો તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને સદર યોજનામાં જરૂરીયાત મુજબ સુધારા-વધારા કરી-કરાવી શકશે તેમાં કોઈપણ સભાસદે કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં કે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. અને સદર યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે. સર્વે નંબરો વાળી જમીનમાં જવા-આવવાના, રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા, નળ, લાઇટ, ડ્રેનેજ, ગેસની લાઇન વિગેરેના કનેક્શનો-સવલતોનો વાપર ઉપયોગ કરવા-કરાવવાના તમામ હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારાઓ પાસે જ આબાદીત/ કાયમ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખાતનો કરાર લખી આપેલ છે.

(૨૧) સદર તમો પહેલાં પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાં નક્કી કરેલ મિલકતમાં બાંધકામ એટલેકે સેનીટેશન, પ્લમ્બીંગ, લાઇટ ફીટીંગ, અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી-દરવાજા, ફ્લોરીંગ, ફિચન તથા સંડાસ-બાથરૂમ, ટાઇલ્સ કામ, કલર કામ વિગેરે જે કાંઈ કામ કરવાનું થાય તે તમામ કામ તમો એક તરફવાળાએ ફરજિયાત બીજી તરફવાળા “પવિત્ર બિલ્ડર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી મારફતે પૂરું કરાવવાનું રહેશે, અને તે શરતને આધીન રહીને ઉપરોક્ત પરીશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૨) પ્રયોજક ફરજિયાતપણે કોઈ ગીરો અથવા અન્ય કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં. આ કરાર કરે તે પછી પ્રયોજક આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકશે નહીં; અથવા તેના ઉપર અન્ય કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે તો, તત્પુરતા સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, આવા ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ સાનગીરો અથવા બોજાથી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ખરીદનાર અથવા ખરીદ કરવા સમંત થનાર ફાળવણી મેળવનાર ના, હક્ક અને હિતને અસર કરતાં બનશે નહીં.

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વખતો વખતના ભાગીદારો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવા રૂપે નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

તારીખ : / /૨૦૨૧.

સ્થળ : વડોદરા.

અત્રે મતુ

અત્રે શાખ

લખી આપનાર :- બીજી તરફવાળા :

“પવિત્ર બિલ્ડર્સ” એ નામની

ભાગીદારી પેઢી વતી અને તફે તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર,

૧. _____

૨. _____

()