બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :-
એકતરફવાળા

મેઘરેજી બિલ્ડકોન પ્રાઈવેટ લીમીટેડ
એ નામની કંપની કે જે કંપનીઝ એકટ અન્વયે
નોંધાયેલી કંપની છે તેના વતી અને તરફથી તેના
ડાયરેકટર મહંમદસૈફ મહંમદઈકબાલ મેઘરેજી
ઉ.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે મુસલમાન,
ઠેકાણું -૨/૩, ચિનારપાર્ક, ગુલઝાર પાર્ક પાછળ,
સરખેજ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં "અમો"
અગર "લખીઆપનાર " યાને કે "એકતરફવાળા"
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

<u>લખાવી લેનાર</u> :-
બીજાતરફવાળા

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
ઠેકાણું -

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર " યાને કે "બીજાતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકે વેજલપુરના મોજે સરખેજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૫૯૨/૨ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૮૫ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૬ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "જૈનબ એવન્યુ"નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "જૈનબ એવન્યુ" ના બ્લોક નંબર- .... ના ....ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- .... કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હકકો સહીતની મિલકત (મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે તેમાં ભવિષ્યમા ફેરફાર થાય તો તેવી એફ.એસ.આઈ.ના હકકો અમો લખી આપનારના રહેશે) તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસમીટર તથા .... ચોરસમીટર છે. બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... ચોરસમીટર છે તે મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત. સદર <u>ફ્લેટવાળી</u> મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબ્જા ભોગવટામાં કોઈના કોઈ પણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર જમીન કંપનીએ મહમંદ હનીફ સુલતાનઅલી પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૩૭૩૧ તારીખ ૨૭-૫-૨૦૧૪ થી નોંધાયેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર- ૬૨૮૧ થી નોંધાયેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે થયેલ છે જે સક્ષમ અધીકારીશ્રી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટવાળી મિલકતની બીનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી દ્વારા તેમના હુકમ નંબર-......................તારીખ ....થી આપવામાં આવેલી છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના જાવક નંબર-... તારીખ.......................... થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બેઝમેન્ટથી લઈને .... ફલોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. . સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ "જૈનબ એવન્યુ" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર-.............................. થી તારીખ .... ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફલોર ઉપર

મિલકત વેચવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ .... મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની કિંમત કાર્પેટ એરીયાના દર એક ચોરસમીટરના રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું

નક્કી કરેલ છે.

.. સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા.............................. ચો.મી. છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે કાર્પેટ એરીયાના દર એક ચોરસમીટરના રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતમાં બાલ્કની .... આવેલ છે અને તેનું માપ ચો.મી. ...., ... તથા .... છે જેની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા .... પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે અને વોશ એરીયા .... ચો.મી. નો આવેલ છે. જેની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા .... પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદર કિંમતમાં મજિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂપિયા .... નો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે

બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨).. સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ આજથી માસ- .... પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન / કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ મઝીયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે સોંપવાની છે.

(૩).. સદરહુ મિલકતમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહીતી આ સાથેના એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે.

(૪).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૫).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપિયા	ચેકનંબર	બેંકનું નામ
=00		

(એ).. રૂા. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) આ કરારમાં સહી કર્યા તારીખથી માસ .... માં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી

આપવાના છે.

(બી) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(સી) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પ્રથમ માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ડી) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને બીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ઈ) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૫૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને ત્રીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એફ) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૫૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચોથા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(જી) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૬૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પાંચમા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એચ) રૂ. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૬૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને છઠ્ઠા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના

છે.

(આઈ) રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(જે) રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(કે) રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એલ) રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જયાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એમ) રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જયાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એન) બાકીની ચુકતે રકમ રૂા. .... (અંકે રૂપિયા ....પુરા) સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી તેમજ સદરહુ મિલકતનો લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે.

(૬).. લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર .... ચો.મી. જ છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખી આપનારે સદર સ્કીમની સદર જમીન ઉપર તેમણે .... એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને લખી આપનાર, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. ની માલિકી લખી આપનારની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

(૭).. લખી આપનાર સદર સ્કીમની યોજના પૂરી કરવા માટેના અને લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, લખી આપનારે લખાવી લેનારને કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી તેમને લખી આપનાર કબજો ના સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, લખાવી લેનારે ચૂકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક .... ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થયેલ છે. લખાવી લેનારે લખી આપનારને આ કરારની શરતો હેઠળ લખી આપનારની લેણી નીકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણીની રકમ ઉપર, લખાવી લેનારે લખી આપનારને જ્યારથી ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક .... ટકાના દરે વ્યાજ સાથે લખાવી લેનારને ચૂકવવા સંમત થાય છે.

(૮).. લખી આપનાર લખાવી લેનારને ઉપર પેરામાં જણાવેલ હપ્તાની રકમ હપ્તાના સમય અગાઉ ચુકવી આપે તો તેવા સમયે તેવી વહેલી ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક .... ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપી આપશે અને તેવી જ રીતે લખી આપનાર ઉપર જણાવેલ પેરામાં જણાવેલ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવી ના આપે તો તેવી ના ચુકવાયેલી રકમ વાર્ષિક ....

ટકાના દરે વ્યાજ લેવા લખાવી લેનાર હક્કદાર રહેશે.

(૯).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી-નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા પાત્ર કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહી અને તેમછતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે)

(૧૦).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા પાત્ર કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૧).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચુકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના નાણા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૨).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.............................. ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ

મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્ફળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઇ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૩).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ , આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧૪).. લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન - ૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર .... ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર .... ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત છે.

(૧૫).. લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઇ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનારે કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૬).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી,

ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર આવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનારે પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૧૭).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની ચુકવણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે.

(૧૮).. સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે ભાડે આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, ક્લીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજાતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૮).. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી. યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૯).. આ બાનાખતના કરારની મુદત માસ-....... ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સનો દાવો કરી સસદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૧૧)... સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૧૨).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૧૩).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૧૪).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ ભઝીયારી/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૧૫).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજાતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજાતરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજાતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૧).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ,પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકે વેજલપુરના મોજે સરખેજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૫૯૨/૨ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૮૫ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૯ ની ૨૯૧૪ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે "જૈનબ એવન્યુ"નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "જૈનબ એવન્યુ" ના બ્લોક નંબર- .... ના ....ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર- .... કે જે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત (મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે તેમાં ભવિષ્યમા ફેરફાર થાય તો તેવી એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો અમો લખી આપનારના રહેશે) તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહું મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસમીટર તથા .... ચોરસમીટર છે. બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... ચોરસમીટર છે તે મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત.

<u>'જૈનબ એવન્યુ'સ્કીમના ખુંટ ચારની વિગત :-</u>

પુર્વે :- સર્વે નંબર-૫૯૨/૨ ની બાકીની જમીન તથા સર્વે નંબર-૫૯૨/૩

પશ્ચિમે :- સર્વે નંબર-૫૯૮/૨

ઉત્તરે :- રોડ

દક્ષિણે :- સર્વે નંબર-૫૯૨/૧

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર કંપનીમાં થયેલ ઠરાવની રૂઈએ તથા અમો લખી આપનારને આપવામાં આવેલ સત્તા અને અધિકારની રૂઈએ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને લખી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા લખી આપનાર કંપનીના હાલના તથા વખતોવખતના મેનેજીંગ ડાયરેક્ટર, ડાયરેક્ટર, ઓથોરાઈઝ પરસન, ઓથોરાઈઝ સીગ્નેચરી, હોદ્દેદારો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :- - ૭ - ૨૦૧૭ સાક્ષીઓ :-

મેઘરેજ બિલ્ડકોન પ્રાઈવેટ લીમીટેડના ડાયરેક્ટર