

:: બાનાખત કરાર ::

આજરોજ તારીખ : / / ને વાર ના રોજ આ બાનાખતનો

કરાર લખી લેનાર / એક તરફવાળા :

શ્રી....., ઉ. વ. : પુખ્ત, Pan No.

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી લેનાર / એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

સારોલીયા રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો પાન નં. AEEFS1264C ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :કુશલ યોગેશભાઈ સારોલીયા, ઉ.વ. : પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, Aadhar No. 8572 8120 0889 રહેવાસી : ડી/૧૫૮, સ્વામીનારાયણ નગર, નિઝામપુરા, વડોદરા.

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત ના કરારમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

અમો લખી આપનારા બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની માલિકી કબજા ભોગવતાવાળી મિલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ — ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ સમા તા. જી. વડોદરાના રે. સર્વે નં. ૨૨૪ પૈકી ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૪-૪૨ ચો.મી. વુડા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ સમા — દુમાડ — વેમાલી ના ફા.પ્લોટ નં. ૫૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૬૪.૦૦ ચો. મી. તથા રે. સર્વે નં. ૨૨૪ પૈકી, વુડા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ ના ફા.પ્લોટ નં. ૫૯/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૭.૦૦ ચો. મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી થાય છે. તે જમીન અમોએ તેના માલીક તારાબેન ધરમશીભાઈ સારોલીયા તથા પુષ્પાબેન યોગેશભાઈ સારોલીયા તથા પરીતાબેન ભરતભાઈ સારોલીયા પાસેથી તારીખ: ૧૦/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૮૮૫ તથા ૨૮૮૬ થી વેચાણ રાખેલ હતી. જેથી અમો સદરહું મીલકતના કાયદેસરના માલીક મુખત્યાર બનેલા છે.

સદરહું મોજે ગામ સમા તા. જી. વડોદરાના રે. સર્વે નં. ૨૨૪ પૈકી ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૪-૪૨ ચો.મી. વુડા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ સમા — દુમાડ — વેમાલી ના ફા.પ્લોટ નં. ૫૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૬૪.૦૦ ચો. મી. વાળી જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધીનીયમ ૧૮૭૯ ની કલમ — ૬૫ હેઠળ અરજ કર્તા કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાએ તેમના હુકમ નં. : ૫૭૮ / ૧૯ / ૧૫ / ૦૨૧ / ૨૦૨૦, તારીખ : ૨૦/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ થી બીનખેતીની બહેતુક ઉપયોગની પરવાનગી આપેલી છે તથા રે. સર્વે નં. ૨૨૪ પૈકી, વુડા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ ના ફા.પ્લોટ નં. ૫૯/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૭.૦૦ ચો. મી. વાળી જમીન અંગે જીલ્લા વિકાસ અધીકારી વડોદરાનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નંબર એલ.એન.ડી.એસ.આર. / ૧૩૪ / ૨૦૦૦ — ૨૦૦૧ / વશી / ૨૦૨૨ / ૨૦૦૧ તારીખ : ૧૪/૦૬/૨૦૦૧ ના રોજ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે. તે બીનખેતી વાળી જમીન સમા દુમાડ વેમાલી ટી.પી. ફાઈનલ થતા નવો એફ. પી નં. ૫૯ મળેલ છે.

સદર મોજે ગામ સમા ના રે. સર્વે નં. ૨૨૪ પૈકી / ૨૨૪ પૈકી ૧ માં વુડા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ સમા — દુમાડ — વેમાલી ના ફા.પ્લોટ નં. ૫૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે ની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ વાર્ડ — ૭ રજાચિટ્ટી નંબર ૧૭૦ / ૨૦૧૯ — ૨૦૨૦ તારીખ : ૨૯/૧૧/૨૦૧૯ ના વાણીજ્ય તથા રહેઠાણના બાંધકામની પરવાનગી આપેલી છે. તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ ટાવર એ માં બેઝમેન્ટ (પાર્કિંગ + દાદર + લીફ્ટ) + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં (પાર્કિંગ + દાદર + લીફ્ટ) + ૭ દુકાનો + ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર (૬ x ૫ = ૩૦ દુકાનો) + (૪ x ૫ = ૨૦ રહેણાંક ફ્લેટ) + સીક્સથ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૪ x ૨ = ૮ રહેણાંક ફ્લેટ) + કુલ ૨૮ ફ્લેટ + દાદર + લીફ્ટ રૂમના બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે. ત્યારબાદ રીવાઈઝ રજાચિટ્ટી

... ૩ ...

વડોદરા મહાનગર પાલીકાની રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ - ૭ / એચ.બી. ૧૦ / ૨૦૨૧ / ૨૦૨૨ તારીખ ૧૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ આપેલી છે. તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ બેઝમેન્ટ (પાર્કિંગ+દાદર + લીફ્ટ) + ગ્રા. ફ્લોર (પાર્કિંગ+૭ દુકાનો) + ફ.ફ થી થ.ફ. (૬x ૩ = ૧૮ દુકાનો + ૪x ૩ = ૧૨ ફ્લેટસ) + ફોર્થ ફ. (૪ ફ્લેટસ - ઓપન ટેરેસ) + ફીફ્થ થી ટવેલ્થ ફ્લોર (૮ x ૪ = ૩૨ ફ્લેટસ) + સ્ટેર કેબીન+લીફ્ટ મશીન રૂમ ની બાંધકામની રીવાઝ પરવાનગી આપેલી છે. તે જમીનમાં નીચે પરીશીષ્ટવાળી જણાવેલી **Galaxy 77** પૈકી ફ્લેટ / દુકાન નંબર જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. તે બાંધકામ સહીતની મીલકત રૂા...../- પુરામાં વેચાણ આપેલી છે. જેના બાના પેટે રૂા...../- ચેક થી બીજી તરફવાળાને ચુકતે મળેલ છે ત્યારબાદ બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા...../- પુરા (.....) માસમાં ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા ના રે. સર્વે નં. ૨૨૪ પૈકી / ૨૨૪ પૈકી ૧ વુડા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ સમા - દુમાડ - વેમાલી ના ફા.પ્લોટ નં. ૫૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલી છે. તે જમીન માં વડોદરા મહાનગર પાલીકા ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ વાર્ડ - ૭ રજાચિઠ્ઠી નંબર ૧૭૦ / ૨૦૧૯ - ૨૦૨૦ તારીખ : ૨૯/૧૧/૨૦૧૯ ના વાણીજ્ય તથા રહેઠાણના બાંધકામની પરવાનગી મળેલી છે. તે પરવાનગી માં મંજૂર કરેલા નકશા તથા લે-આઉટ પ્લાન મુજબ **Galaxy 77** એ નામની યોજના નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ ... ટાવર ના ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ પૈકી ફ્લેટ / દુકાન નંબર જેની વરાડે પડતી વણવહેચાયેલી જમીન ચો.મી. છે. તથા લીફ્ટ, પાર્કિંગ તથા કોમન પેસેજની ચો.મી. બાંધકામ સહીત ની સ્થાવર મીલકત જે ફ્લેટ / દુકાનનું માપ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. તે મીલકત સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

રેરા નં.

... ૪ ...

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકત એક તરફવાળ બીજી તરફવાળા માટે મિલકત માટેની ખુબ જ જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

સદર મિલકતનું નક્કી કરેલ કરાર મુજબ એક તરફવાળાએ સમયસર પેમેન્ટ ચુકવવાનું રહેશે અને જો તમો એક તરફવાળા સમયસર પેમેન્ટ ચુકાવવામા નિષ્ફળ કે વિલંબ થાય તો તમો એક તરફવાળા એ અમો બીજી તરફવાળાઓને વ્યાજ **MCLR+2%** ચુકવવાના રહેશે. અને જો અમો બીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાળા ન સોંપીએ તો તે સમયનું વ્યાજ **MCLR+2 %** અમો ચુકવવાનું રહેશે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકતનું બાંધકામ અમોએ બીજી તરફવાળા એ તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસ ની નોટીસ આપીને એક તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે. અને સદર મિલકતનું સંપૂર્ણ પણે ચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ યોગ્ય છે કે નહીં તે ચેક કરી ને એક તરફવાળાએ પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

સદર મિલકતનું પઝેશન ની તારીખ થી પાંચ વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રક્ચર માં કોઈ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે બીજી તરફવાળાઓએ રીપેરીંગ કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ સદર મિલકત ની અંદરએક તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા વધારા કરેલ હશે તો તેની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળા ની રહેશે. તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા એ કરેલ છે.

વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

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

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પૃષ્ઠિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરફારની વિગત પુરી પડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ઠિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરાવવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક **MCLR+2** ના દર

મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદા માં વધારાની ભરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારની ખંડ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

પ્રમોટરે સન ૩૧ ના માર્ચ મહીનાની ૨૦૨૫ તારીખ અથવા તે પહેલા મજકુર મીલકતનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મજકુર મીલકતનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર માંગણી કર્યેથી અહીં ઉપર જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહીત મજકુર મીલકતના કિસ્સામાં પોતે અગાઉ મેળવેલ રકમ પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ ચુકવવામાં આવે ત્યા સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ

૧. યુધ્ધ, પ્રજોક્ષોભ, Civil Commotion, અથવા દેવી કૃત્યોના કારણે

૨. સરકાર અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ મંડળ / કોર્ટની કોઈ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે.

જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ રદબાતલ અથવા બહિષ્કૃત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે. તે પછી અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ એગ્રીમેન્ટસના આવા જોગવાઈઓ ઉદ્દેશ્ય સાથે વાજબી રીતે વિરોધાભાસી હોવાનું માનવામાં અથવા કાઢી નાખવામાં આવે છે. આ કરાર અને એક્ટ અથવા નિયમોને અનુરૂપે થવા માટે જરૂરી હદ સુધી અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ કાયદા હો, અને આ કરારની બાકી જોગવાઈ માન્ય રહેશે અથવા આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતા અમલપાત્ર.

ચુકવણીની પદ્ધતિ :

આથી પ્રમોટર મિલકત વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે જેનો ફ્લેટ નંબર. છે જે માળ પર આવેલ છે. જેનો ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા ખરીદનારે રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે અવેજ માં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વેટ, સર્વિસ, ટેક્સ, જી.એસ.ટી. કે કોઈપણ સરકારી કે ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગ થી ચુકવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ પેટે અંકે રૂ. ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ
કુલ				

૧. ફાળવણી મેળવનારને, આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે / સમયે (કુલ કિંમત ના ૧૦% થી વધારે નહીં તેટલી રકમ) બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા. /- અંકે રૂપિયાની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.
૨. (કુલ અવેજ ના ૩૦% થી વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટર ને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.
૩. (કુલ કિંમત ના ૪૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીનથ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૪. (કુલ કિંમત ના ૭૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ સ્થળે આવેલું છે તે ફ્લેટ, પોડીયમ અને સ્ટીલ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૫. (કુલ કિંમત ના ૭૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ ની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ લાદી, બારી – બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૬. (કુલ કિંમત ના ૮૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગજ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબી નું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
૭. (કુલ કિંમત ના ૯૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ, વિદ્યુત જોડાણ, યાત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત આવસ્યાકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ ચુકવી આપશે.

૮. (કુલ કિંમત ના ૯૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને લીફ્ટ, પાણી પંપ, વિજળી નુર, વિજ્યન્ટ્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ ધ્વાર, વરંડા, પ્લીથ સંરક્ષણ આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ અથવા વિભાગ વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૯. બાકી રહેતી (૧૦૦%) રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી ફ્લેટ નો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલોટી ચકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ ની જમીન માં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૩૮૩૯.૪૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કાર્યાથી ઉપલબ્ધ બનવા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધું એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે થી ૧૯૧૯.૭૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને ૧.૮૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) ઉપયોગ કરવાનું વિચારું છે. અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનું છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા ઉક્ત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીવા સંમત થાય છે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. જેવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીત નો એક સ્વતંત્ર, સ્વ પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતું અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહી.

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલ માં રહેલ કોઈ પણ અધીનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેને આવેં મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટી ના હકક હિતને નુકસાન કે અસર કરતા રહેશે નહીં.

ઉપર જણાવ્યા મુજબની મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તમો હકકદાર અને અધિકારી થયા છો અને તમો એક તરફવાળાએ પુરો વેચાણ અવેજ ચુકવ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી / કરાવી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારાઓની સ્વતંત્ર છે અને રહેશે.

સદરહું બાનાખતમાં દર્શાવેલી મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનાર ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખત રદ્દબાતલ નિરર્થક ગણાશે અને તમોને વેચાણ લેવાનો કોઈ હકક - અધિકાર રહેશે નહીં.

સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે થયેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો એક તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

સદરહું મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઈ આવે તે અમો લખી આપનારાઓએ ભરવાનાં છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળાઓની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હિત સંબંધ નથી તેમજ કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરેલ નથી. સદર મીલકતના ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમો લખી આપનારાઓને પુરતો હકક અને અધિકાર છે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓને અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ બીનકેફ હાલતમાં શુદ્ધ બુધ્ધિથી અકકલ હોંશિયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

સારોલીયા રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના તર્ફ અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

.....
શ્રી કુશલ યોગેશભાઈ સારોલીયા

... ૯ ...
રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ – ૩૨ (એ) મુજબનું શીડ્યુલ

લખી લેનાર એક તરફવાળા

.....
શ્રી
લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

સારોલીયા રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના તર્ફ અને વતી વહીવટ કરતા ભાગીદાર :-

.....
શ્રી કુશલ યોગેશભાઈ સારોલીયા