

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર દસ્તાવેજ મુજબ બાંધવામાં આવેલ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર “.....” ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આજરોજ તારીખ: માહે :
સને ૨૦૧૮, ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર : મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
 પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
 શ્રી રામાભાઈ શંકરલાલ પટેલ
 ઉ.આ.વર્ષ : પુખ્ત, ધર્મ : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,
 સરનામું : દેવનગર ગામ, ગોતા, અમદાવાદ.
 ભાગીદારી પેઢીનો PAN : AAMFD 5984 A

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં “અમો” અગર
 “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં
 એકતરફવાળા તેમજ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના
 ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો ઈત્યાદીઓ વિગેરે તમામનો
 સમાવેશ થાય છે.)

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર : શ્રી.....
 ઉં.વ.આ. :, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો :,
 રહેવાસી :
 PANO :

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં “તમો” અગર
 “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં
 બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ તથા તમામ
 લાગતા વળગતા વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

—જત—

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનાર “મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ” નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી-કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૨) મજકુર જમીન (૧) રેવાભાઈ શીવરામભાઈ પટેલ, (૨) રણછોડભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ, (૩) પ્રહલાદભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ, (૪) રઈબેન બહેચરભાઈ પટેલ, (૫) નારણભાઈ પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૬) જીવણભાઈ પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૭) કમુબેન પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૮) ડાહીબેન પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૯) વિષ્ણુભાઈ મંગળભાઈ પટેલ, (૧૦) કમળાબેન મંગળભાઈ પટેલ અને (૧૧) નીતાબેન મંગળભાઈ પટેલ નાઓની પાસેથી મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદાર પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૮ (સોલા)ની કચેરીમાં તા. ૧૩-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૧૦૩૯૨ થી નોંધાયેલ છે. ત્યારથી અમો એકતરફવાળા મજકુર જમીનના માલિક કબજેદાર બનેલ છીએ જે અંગેની રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ગામ નુમના નંબર નં. ૬ના હક્ક

પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : થી તા. :ના રોજ દાખલ થયેલ છે.

- (૩) મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુના યુનીટના બાંધકામ સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧) કેશ નંબર : BLNTI/NWZ/020517/GDR/A8449/R0/M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 8639/020517/A8449/R0/M1 થી બ્લોક - એ, (૨) BLNTI/NWZ /020517/GDR/A8450/R0/M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 8640/020517 /A8450/R0/M1 થી બ્લોક - બી, (૩) BLNTI/NWZ/ 020517/GDR/A8451/R0/M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 8641/020517/ A8451/R0/M1 થી બ્લોક - સી, તારીખ : ૧૬/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢી એ જાતે જ મજકુર જમીન ઉપરમંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની રહેણાંકના ફ્લેટ તથા વાણિજ્યની દુકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહું યોજના” અગર “મજકુર યોજના” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)
- (૪) વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD /AHMEDABAD CITY/AUDA /MAA00997/121217 થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.
- (૫) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પેઢીના પ્રતિનિધી પાસે સદરહું યોજના અંગેની જાણકારી મેળવેલ અને સદરહું યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા કે એન. એ. ઓર્ડર, પ્લાન પાસ, જમીનના ટાઈટલ્સ, યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની ક્વોલિટી વગેરેની પુરેપુરી જાત તપાસ કરીને જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા),

તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની મજકુર યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર “.....” ના માળ માં આવેલ ફ્લેટ નંબર : જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ સમયોરસવાર યાને કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટરની બાલ્કની તથા સમયોરસ મીટરનો વોશ એરીયા તથા સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન સહીતની મિલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર દ્વારા માન્ય રાખી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ચાજોસ, ગટર કનેક્શન ચાજોસ, લાઈટ કનેક્શન ચાજોસની રકમનો સમાવેશ થયેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી.એસ.ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે

મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારે નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન આ કરાર કરેલ છે.

- (૧) વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. અને સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચેની જણાવેલ વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત.

રકમ રૂપિયા	વિગત
...../-	અંકે રૂપિયા પુરા તા. ના રોજ,બેન્ક, શાખાના ચેક નં. થી ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા પાસેથી બીજતરફવાળાને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. બીજતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૮.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજૂર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજૂર કરાવીને બાકીની રકમ બીજતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

- (૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે

સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા. ૧૫/૦૬/૨૦૨૦ સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	બાનાખત કરાર થયેથી	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ વેલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માજિનલ કોસ્ટ

ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: ૧૫/૦૬/૨૦૨૦ સુધીમાં બીજતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોખાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો

વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કયો બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ/જી. ઈ. બી., મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વિગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ

પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માજીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૮) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાજીસ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહીં તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહીં.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફિકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૪) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./જી.ઈ.બી., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં આવે તે તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા જો આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે વેચાણ લેનાર દ્વારા ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરે કારણસર ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનિટનાં બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન

થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે જેથી આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહીં.

(૧૬) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજિયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૭) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા 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.

(૧૯) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે [(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૦) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૬૩૦૧.૮૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૯૪૫૨.૭૦ સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૪૫૧.૧૧ સમચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત

એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૧) મજકુર સ્કીમમાં બ્લોક બી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : બી/૬૦૨ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક બી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : બી/૬૦૩ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૭૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક સી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : સી/૬૦૧ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક સી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : સી/૬૦૪ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૭૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક બી ના સાતમા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : બી/૭૦૧ અને બી/૭૦૪ તથા બ્લોક સી ના સાતમા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : સી/૭૦૨ અને સી/૭૦૩ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશ મજકુર સ્કીમના તમામ મેમ્બરોનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર જ વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તેઓ દ્વારા ફ્લેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ઉપભોગ સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોનો સહીયારો કરવાનો રહેશે.

(૨૨) પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકારક રહેશે નહીં.

(૨૩) સદરહું મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચો, એક્સ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહિવટી ખર્ચો, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અધ્યસરકારી ટેક્સ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે. જી.એસ.ટી. નો સમાવેશ દર્શાવેલ કિંમતમાં થતો નથી. તેવો ખર્ચ અલગથી વેચાણ લેનારે ચુકવવાનો છે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલાં સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમચોરસમીટર, સર્વે નં.

: ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર “.....” ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ સમયોરસવાર યાને કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટર બાલકની તથા સમયોરસમીટર વોશ એરીયા તથા સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન સહીતની મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી સદરહુ મિલકતની વણ વહેંચાયેલ વરાડે હિસ્સાની સમયોરસ મીટર જમીન સાથેની મિલકત. જે મિલકતના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચીમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર બિનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: — — ૨૦૧૮.

અત્રે—-----મતુ

અત્રે—-----શાખ.

મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી રામાભાઈ શંકરલાલ પટેલ
(એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર)

સાક્ષી - ૧

સાક્ષી - ૨

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઠી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી રામાભાઈ શંકરલાલ પટેલ
(એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર)

શ્રી.....
(બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર)

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક “.....” ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર : ની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આજરોજ તારીખ: માહે :
સને ૨૦૧૮, ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર : મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર સોમાભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વર્ષ : પુખ્ત, ધર્મ : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

સરનામું :

(૨) શ્રી રામાભાઈ શંકરલાલ પટેલ

ઉ.આ.વર્ષ : પુખ્ત, ધર્મ : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

સરનામું :

ભાગીદારી પેઢીનો PAN : AAMFD 5984 A

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં “અમો” અગર “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તેમજ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો ઈત્યાદીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર :

શ્રી.....

ઉં.વ.આ. :, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો :,

રહેવાસી :

PANO :

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં “તમો” અગર “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ તથા તમામ લાગતા વળગતા વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

—જત—

- (૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનાર “મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ” નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી-કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)
- (૨) મજકુર જમીન (૧) રેવાભાઈ શીવરામભાઈ પટેલ, (૨) રણછોડભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ, (૩) પ્રહલાદભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ, (૪) રઈબેન બહેચરભાઈ પટેલ, (૫) નારણભાઈ પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૬) જીવણભાઈ પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૭) કમુબેન પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૮) ડાહીબેન પરષોત્તમભાઈ પટેલ, (૯) વિષ્ણુભાઈ મંગળભાઈ પટેલ, (૧૦) કમળાબેન મંગળભાઈ પટેલ અને (૧૧) નીતાબેન મંગળભાઈ પટેલ નાઓની પાસેથી મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદાર પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૮ (સોલા)ની કચેરીમાં તા. ૧૩-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૧૦૩૯૨ થી નોંધાયેલ છે. ત્યારથી અમો એકતરફવાળા મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છીએ જે અંગેની રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ગામ નુમના નંબર નં. ૬ના હક્ક

પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : થી તા. :ના રોજ દાખલ થયેલ છે.

- (૩) મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુના યુનીટના બાંધકામ સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧) કેશ નંબર : BLNTI/NWZ/020517/GDR/A8449/R0/M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 8639/020517/A8449/R0/M1 થી બ્લોક - એ, (૨) BLNTI/NWZ /020517/GDR/A8450/R0/M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 8640/020517 /A8450/R0/M1 થી બ્લોક - બી, (૩) BLNTI/NWZ/ 020517/GDR/A8451/R0/M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 8641/020517/ A8451/R0/M1 થી બ્લોક - સી, તારીખ : ૧૬/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢી એ જાતે જ મજકુર જમીન ઉપરમંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની રહેણાંકના ફ્લેટ તથા વાણિજ્યની દુકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહું યોજના” અગર “મજકુર યોજના” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)
- (૪) વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD /AHMEDABAD CITY/AUDA /MAA00997/121217 થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.
- (૫) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પેઢીના પ્રતિનિધી પાસે સદરહું યોજના અંગેની જાણકારી મેળવેલ અને સદરહું યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા કે એન. એ. ઓર્ડર, પ્લાન પાસ, જમીનના ટાઈટલ્સ, યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની ક્વોલિટી વગેરેની પુરેપુરી જાત તપાસ કરીને જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા),

તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની મજકુર યોજનામાં આવેલ બ્લોક “.....” ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર : જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ સમયોરસવાર યાને કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટરની બાલ્કની તથા સમયોરસ મીટરનો વોશ એરીયા તથા સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન સહીતની મિલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર દ્વારા માન્ય રાખી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ચાજોસ, ગટર કનેક્શન ચાજોસ, લાઈટ કનેક્શન ચાજોસની રકમનો સમાવેશ થયેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી.એસ.ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે

મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારે નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન આ કરાર કરેલ છે.

- (૧) વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. અને સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચેની જણાવેલ વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત.

રકમ રૂપિયા	વિગત
...../-	અંકે રૂપિયા પુરા તા. ના રોજ,બેન્ક, શાખાના ચેક નં. થી ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા પાસેથી બીજતરફવાળાને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. બીજતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજૂર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજૂર કરાવીને બાકીની રકમ બીજતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

- (૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે

સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા. ૧૫/૦૬/૨૦૨૦ સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લોથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ

આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તારીખ ૧૫/૦૬/૨૦૨૦ સુધીમાં બીજતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો,

બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કયાં બાદ બી.યુ. પરમીશન આવેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ/જી. ઈ. બી., મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વિગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં તથા તેઓના ગ્રાહકના વાહનો મજકુર મિલકત ની આગળ આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યામાં કરવાના રહેશે. સદરહું પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન હોલર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે અન્ય અડચણ થાય

તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં તેમજ સદરહુ દુકાનની આગળ કે આજુબાજુ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક ઉભો કરી શકશે નહીં.

(૮) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાજોસ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહીં તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહીં.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફિકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૪) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./જી.ઈ.બી., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં આવે તે તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા જો આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે વેચાણ લેનાર દ્વારા ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરે કારણસર ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનીટનાં બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, વિગેરેની

જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે જેથી આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહીં.

(૧૬) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજિયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૭) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા 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.

(૧૯) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માજિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૦) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૬૩૦૧.૮૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૯૪૫૨.૭૦ સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૪૫૧.૧૧ સમચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને

લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૧) મજકુર સ્કીમમાં બ્લોક બી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : બી/૬૦૨ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૭૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક બી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : બી/૬૦૩ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૭૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક સી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : સી/૬૦૧ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક સી ના છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : સી/૬૦૪ ની ઉપર આવેલ ટેરેસનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૭૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક બી ના સાતમા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર : બી/૭૦૧ અને બી/૭૦૪ તથા બ્લોક સી ના સાતમા માળમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર :સી/૭૦૨ અને સી/૭૦૩ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશ મજકુર સ્કીમના તમામ મેમ્બરોનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ—ઉપભોગ ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ—ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યો વગર કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ—ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર જ વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ—ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ

મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તેઓ દ્વારા ફ્લેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ઉપભોગ સદરહું સ્કીમના તમામ સભ્યોનો સહીયારો કરવાનો રહેશે.

(૨૨) પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકારક રહેશે નહીં.

(૨૩) સદરહું મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચો, એક્સ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહિવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અધ્યસરકારી ટેક્સ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે. જી.એસ.ટી. નો સમાવેશ દર્શાવેલ કિંમતમાં થતો નથી. તેવો ખર્ચ અલગથી ચુકવવાનો છે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલાં સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૪૩/૩ ની ૪૭૩ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૭/૩ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૮૮/૧ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૬ ની ૮૦૯ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૩/૭ ની ૩૦૪ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૪/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૫/૨ ની ૬૦૭ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૯૭/૩ ની ૫૦૬ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૧/૪ ની ૨૦૨ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૩/૧ ની ૧૦૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નં. : ૧૦૬/૧ ની ૧૧૧૩ સમયોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૫૮૩૫ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૩૭ ની ૩૧૨૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૩૮૦ સમયોરસમીટર વાણિજ્યના હેતુ માટેની એમ મળી કુલ ૩૫૦૧ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “પ્રાઈમ સ્ટેટસ” નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક “.....” ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર : જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ સમયોરસવાર યાને કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટર બાલ્કની તથા સમયોરસમીટર વોશ એરીયા તથા સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન સહીતની મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી સદરહુ મિલકતની વણ વહેંચાયેલ વરાડે હિસ્સાની સમયોરસ મીટર જમીન સાથેની મિલકત. જે મિલકતના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર બિનકેફી હાલતમાં

કરેલ છે જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: - - ૨૦૧૮.

અત્રે-----મતુ

અત્રે-----શાખ.

મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર સોમાભાઈ પટેલ
(એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર)

સાક્ષી - ૧

સાક્ષી - ૨

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

મેસર્સ દેવભૂમિ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઠી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર સોમાભાઈ પટેલ
(એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર)

શ્રી.....
(બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર)