

—:: બાનાખત (કબજા વગરનું) ::—

છોટાઉદેપુર મુકામે આજરોજ સંવતનાનેઅંગ્રેજી તા....., ૨૦..... ના દિને છોટાઉદેપુર ગામમાં આવેલ ગુરૂકૃપા સોસાયટીમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર.૧૯૧૨ જેનો સીટ નં.૨૭, ચા.નં.૧ કુલ ચો.મી.૨૬૬૬૨૯.૫૧ પૈકી મંજૂર થયેલ ૩૦૫૯૮.૪૬ ચો.મી. પૈકી ટાઈપ—સી પ્રકારના ટેનામેન્ટ/ મકાનોની સ્કીમ ધ્વારકાધામ સોસાયટી ના નામથી મુકવામાં આવેલ છે જે પૈકી પુર્ણ બાંધકામ વાળા ટેનામેન્ટ/મકાન નંબર..... વાળી મિલકતનો બાનાખત લેખ નીચે મુજબ કરેલ છે જેનું વિગતવારનું વર્ણન પરિશિષ્ટ—એ માં કરેલ છે.

લખી આપનાર :- ભગવતી ડેવલોપર્સના માલિક તથા વહીવટકર્તા
કાંતીલાલ ચાંદમલ શાહ
ઉ.વર્ષ....., ધંધો.વેપાર
રહે.૧૧, સેવાશ્રમ સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા.
લખી લેનાર :-
ઉ.વર્ષ..... ધંધો.....,
રહે.....

જત આજરોજ આ બાનાખત લખી આપનાર ભગવતી ડેવલોપર્સના માલિક અને વહીવટકર્તા કાંતીલાલ ચાંદમલ શાહનાઓ તમો લખી લેનાર નાઓને સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી આપી બંધાઈએ છીએ જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

- (૧) લખી આપનારાઓ મંજૂર થયેલા પ્લાન, ડીઝાઈન તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ કરશે.લખી આપનારાઓને સંજોગોવસાત બાંધકામમાં ફેરફાર થશે તો લખી લેનારાઓની પ્રથમ પરવાનગી લઈ કાયદાની જોગવાઈઓમાં રહી ફેરફાર કરી શકશે.
- (૨) લખી લેનારાઓ તથા લખી આપનારાઓ સંમત થતા હોય તથા લખી આપનારાઓ લખી લેનારાઓને વેચાણ કરવા સંમત થતા હોય અમો લખી આપનારની માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ છોટાઉદેપુર રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ છોટાઉદેપુર ના છોટાઉદેપુર તાલુકાના છોટાઉદેપુર ગામમાં આવેલ ગુરૂકૃપા સોસાયટીમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર.૧૯૧૨ જેનો સીટ નં.૨૭, ચા.નં.૧ કુલ ચો.મી.૨૬૬૬૨૯.૫૧ પૈકી મંજૂર થયેલ ૩૦૫૯૮.૪૬ પૈકી જમીન માલિક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનમાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૩૦૭૯૮.૪૬ ચોરસ મીટર 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 એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૩૦૭૯૮.૪૬ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જમીન માલિક સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૧૨૫.૭૬ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત જમીન માલિકને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે ટેનામેન્ટ / મકાન ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. ટાઈપ-સી પ્રકારના ટેનામેન્ટ/મકાનોની સ્કીમ ધ્વારકાધામ સોસાયટી ના નામથી મુકવામાં આવેલ છે જે પૈકી પુર્ણ બાંધકામ વાળા ટેનામેન્ટ/મકાન નંબર..... વાળું રહેણાંક હેતુનું ટેનામેન્ટ/મકાન આજરોજ તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું માપ તથા ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ટેનામેન્ટ / મકાન નં..... ની વિગત

સબ પ્લોટ નંબર	પ્લોટ એરીયા ચો.મી.	વરાળે પડતો રોડ એરીયા ચો.મી.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	કુલ ચો.મી.	બિલ્ટ અપ (બાંધકામ) ચો.મી.

ઉપર જણાવેલ પ્લોટ નં..... ચો.મી..... જેમાં ચો.મી..... બાંધકામ સ્પેશીફિકેશન મુજબ કરી આપવાનું છે અને બાકીની જગ્યા ખુલ્લી છે.

પ્લોટનું માપ

પુર્વ-પશ્ચિમ:ફુટ તથા ઉત્તર-દક્ષિણ:.....ફુટ ના કુલ ચો.ફુટ:..... થાય છે.

ચતુર્સીમા

પૂર્વ :

પશ્ચિમે:

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મિલકત ટેનામેન્ટ/મકાનની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...../— (અંકે રૂપિયાપુરા) નક્કી કરેલ છે.

(૩) લખી આપનાર તથા લખી લેનાર વચ્ચે નક્કી થયેલ મિલકતની કિંમત પેટે આજરોજ લખી લેનારાઓ કુલ કિંમત નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

- ૧) કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% બુકીંગ સમયે એડવાન્સ પેટે (બાનાપેટે) રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) આજરોજ ચુકવેલ છે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી)
- ૨) સદર એગ્રીમેન્ટ થયા પછી કુલ વેચાણ કિંમતના ૨૦% રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી)
- ૩) કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૫% પ્લીનથ લેવલ પુરૂ થતા રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી)
- ૪) કુલ વેચાણ કિંમતના ૨૫% સ્લેબ લેવલે રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)
- ૫) કુલ વેચાણ કિંમતના ૫% દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, દરવાજા અને બારી નું કામ પુર્ણ થતા રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી)
- ૬) કુલ વેચાણ કિંમતના ૫% સેનેટરી, ફ્લોરીંગ નું કામ પુર્ણ થતા રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી)
- ૭) કુલ વેચાણ કિંમતના ૫% બહારનું પ્લાસ્ટર તથા એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગનું કામ પુર્ણ થતા રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી)
- ૮) કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, એન્ટ્રન્સ લોબી તથા બીજી જરૂરીયાત પુર્ણ થયા બાદ રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી)
- ૯) કુલ વેચાણ કિંમતના ૦૫% કબજો સુપ્રત કરતા સમયે રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....પુરા) ચુકવવાના રહેશે. (જે કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦૦% થી વધુ નહી)
- (૪) સદર બાનાખતમાં વર્ણવેલી વેચાણ કિંમત તમામ સરકારી, અર્ધસરકારી વેરા સહિતની છે. સદર મિલકતના તમામ ટેક્ષ કબજો સુપ્રત કરતા સુધી અમો લખી આપનારાઓએ ભોગવવાના રહેશે અને કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ લખી લેનારાઓએ ભોગવવાના રહેશે.
- (૫) સદર બાનાખતના લખી આપનાર નગર સેવા સદન છોટાઉદેપુર તથા નગર નિયોજનના નિયમો અને શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે.

- (૬) સદર બાનાખતના લખી આપનારાઓ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કર્યા બાદ લખી લેનારાઓ પુરેપુરી વેચાણ કિંમત ચુકવ્યેથી ૩૧/૦૩/૨૦૨૨ સુધીમાં સદર બાનાખતમાં વર્ણવેલી મિલકતનું સંપુર્ણ સ્પેસીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરી લખી લેનારાઓને કબજો FSI / વરાળે પડતો કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા સહિત કબજો સુપ્રત કરશે સિવાય કે કાબુ બહારના કોઈ સંજોગો જેવા કે યુધ્ધ કે કુદરતી આફતો કે કોઈ બીજી સરકારી / કોર્ટ અથવા પબ્લીક ઓથોરીટીની નોટીસ / ઓર્ડર / રૂલ / નોટીફિકેશન હોય જેવા સંજોગોમાં વિલંબ થાય.

અને જો અમો લખી આપનારાઓ નક્કી કરેલ તારીખ સુધીમાં મકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ નિવડીએ તો વિલંબ થયા બાદ પણ જે સભ્ય ચાલુ રહેવા માંગતા હોય તો લખી લેનારાઓએ લખી આપનારાઓને જે રકમ ચુકવી હશે ત્યારથી તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% લેખે વ્યાજ વિલંબ સમયગાળાનું ચુકવવા લખી આપનારાઓ બંધાયેલા છે અને તે જ રીતે જો લખી લેનારાઓ ઉપરોક્ત વર્ણવેલી વિગત મુજબ પેમેન્ટ આપવામાં કસુર કરશે તો વિલંબ સમયગાળાનું જે તારીખથી બાકી હશે ત્યારથી તેમ સમયગાળા દરમ્યાનનું વાર્ષિક ૮% લેખે વ્યાજ લેવા માટે લખી આપનારાઓ હકકદાર રહેશે.

- (૭) સદર બાનાખતમાં વર્ણવેલ મકાનનો કબજો સોપ્યા બાદ સ્ટ્રક્ચર લાઈબ્લીટી અમો લખી આપનારાઓની ૫(પાંચ) વર્ષ સુધીની રહેશે ત્યાર બાદ લખી લેનારાઓની રહેશે. સ્ટ્રક્ચરલ સુધારો કરવાના સંજોગોમાં જે સુધારો થશે તેનો તમામ ખર્ચ સદર બાનાખતના લખી આપનારાઓનો રહેશે જે સુધારા લખી આપનારાઓથી થઈ શકે તે મુજબ હોવા જોઈએ અને સુધારા કરી શકાય તેમ ન હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારા લખી લેનારને કાયદા મુજબનું વળતર આપવા બંધાયેલા છે. લખી આપનારના કાબુ બહારના સુધારા માટે લખી આપનાર જવાબદાર થશે નહીં.

- (૮) લખી લેનારાઓએ બાનાખતમાં વર્ણવેલી મિલકતનો રહેઠાણ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે.

- (૯) સદર બાનાખતમા સુધારો-વધારો કરવા માટે બંને પક્ષકારોની સંમતી જરૂરી છે.

- (૧૦) અમો વેચાણ આપનારાઓએ ધ્વારકાધામ સોસાયટી ટાઈપ-સી પ્રકારના ટેનામેન્ટ/ મકાનોની સ્કીમ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા વડોદરા ખાતે નં..... નોંધણી કરાવેલ છે.

- (૧૧) અમો વેચાણ આપનારાઓએ નગર નિયોજક, નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતું, વડોદરા દ્વારા તેઓના હુકમ ક્રમાંક, તા..... ના રોજ લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

- (૧૨) સદર કબજા વગરના બાનાખતમાં વર્ણવેલા ટેનામેન્ટ/મકાન બાબતે કોઈ રેવન્યુ કે સિવિલ રાહે વિવાદ ચાલતો નથી. અને તેમ છતાં પણ જો કોઈ વિવાદ કે તકરાર ઉભો

હશે તો તે વિવાદ કે તકરાર અમો લખી આપનારાઓએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાનો રહેશે.

- (૧૩) સદર કબજા વગરના બાનાખાતમાં લખી આપેલ ઉપરોક્ત સ્થાવર ટેનામેન્ટ/મકાન હાલમાં તમોને વેચાણ આપ્યા અગાઉ કોઈ ને પણ ઈત્તર રીતે વેચાણ કરી આપેલ નથી કે કોઈ ચાર્જ કે મોર્ગેજ કરી બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી અને સદર ટેનામેન્ટ/મકાનનું ટાઈટલ કલીયર છે. જેનો અમો લખી આપનાર તમો લખી લેનારને પાકો ભરોશો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ અગર તો કોઈ હરકત થયેથી ભવિષ્યમાં અમો લખી આપનાર તમો લખી લેનારને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.
- (૧૪) હાલના ટેનામેન્ટ/મકાનનો પાકો દસ્તાવેજ થયા અગાઉ તમો લખી લેનાર કોઈપણ ઠેકાણે અમારી જાણ કે સંમતિ સિવાય વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ અથવા ઈત્તર રીતે તબદીલ કરી શકશો નહીં જે તમો લખી લેનાર કબુલ મંજુર રાખેલ છે.
- (૧૫) વિવાદનો ઉકેલ:—સદર બાનાખાતમાં દર્શાવેલ શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.. બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવશે.

SEVERABILITY: If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

- (૧૬) સદરહું "ધ્વારકાધામ સોસાયટી ના ટાઈપ—સી મકાન" ના નામથી ઓળખાતી પ્લોટના માલિકીનું ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ/ગુજરાત કો.ઓપ સોસાયટી એક્ટ/નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ તથા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું થાય તો તેમા લખી લેનારનાઓએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને અમો લખી આપનારાનાએ કોમન એરીયા, વણવહેંચાયેલ એરીયા એમીનીટીસ ગુજરાત કો.ઓપ સોસાયટી એક્ટ હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ ટ્રાન્સફર કરી આપવાની રહેશે. અને એસોસિએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થઈ તેનો વરાળે પતો ખર્ચ તમો લખી લેનારનાએ ચુકવવાનો રહેશે તથા જે કોઈ સહીયારી સુવિધાઓ લખી આપનાર તરફથી આપવામાં આવશે તેની જાળવણી ની જવાબદારીઓ તમામ સોસાયટીના સભ્યોની સહીયારી રહેશે.

સદરહું પ્લોટના માલિકોનું ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ/ ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટી એક્ટ/ નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રચના વખતે લખી લેનારના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન સુવિધાઓ કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

(૧૭) કુલ કારપેટ એરીયાના ૩% વત્તા-ઓછા બાંધકામ અંગે:-સદર બાનાખતમાં વર્ણન કરેલ મકાન / ટેનામેન્ટનું જ્યારે પજેશન આપવામાં આવશે ત્યારે બાનાખત વર્ણવેલ કારપેટ એરીયા કરતા ઓછુ બાંધકામ હશે તો તેવા ઓછા બાંધકામનું ૮% વ્યાજ સહિત ગણતરી મુજબ વળતર ૪૫ દિવસમાં આપવા લખી આપનારા બંધાયેલા છે અને જો વધુ બાંધકામ હશે તો પેમેન્ટ શીડ્યુલ મુજબ નક્કી થયેલ ચો.મી. મુજબની કિંમતની ગણતરી કરી વધારાના બાંધકામના નાણાં લખી આપનારાઓને ચુકવવાના રહેશે.

(૧૮) સદર બાનાખતમાં વર્ણવેલ શરતો / નિયમો જો કાયદાની વિરુદ્ધ જતા હોય તો તેટલા પુરતા જે તે કાયદામાં જણાવેલી શરતો / નિયમોને આધિન છે તેમ ગણવાનો રહેશે અને બાકીની તમામ શરતો / નિયમો યથાવત લાગુ પડશે.

(૧૯) સદર બાનાખતનું જયુરીડીકશન કાયદા મુજબ છોટાઉદેપુર કોર્ટને આધિન રહેશે.

(૨૦) સ્ટેમ્પ ડ્યુડી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ લખી લેનારાઓ એટલે કે ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો કબજા સાથેનો બાનાખત બિનકેફ રીતે, વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, અકકલ હોશીયારીથી મનના સાવધપણામાં, કોઈની પણ ધાક-ધમકી કે દાબ-દબાણમાં આવ્યા વગર સદર બાનાખત કરી આપેલ છે. અને જે બદલ સાક્ષી રૂબરૂ નીચે સહી અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

તારીખ...../...../૨૦.....

છોટાઉદેપુર

બાનાખત લખી આપનાર

નામ	ફોટો	સહી
ભગવતી ડેવલોપર્સના માલિક અને વહીવટકર્તા કાંતીલાલ ચાંદમલ શાહ		

બાનાખત લખી લેનાર

નામ	ફોટો	સહી

સાક્ષી:—

(૧).....

(૨).....