કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) સાબરમતી તાલુકાના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુરની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭૨/૧ થી ૫ ના ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૩ સ.ચો.મી.ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૪ ના ક્ષેત્રફળ ૬૩૪ સ.ચો.વાર. તથા સબ પ્લોટ નં. ૫ ના ક્ષેત્રફળ ૬૨૫ સ.ચો.વાર જમીનનો સમાવેશ મેમનગર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૯ માં થતા તેનો ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૦ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૯ સ.ચો.વાર યાને કે ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. ની રહેણાંકના હેતુ

માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વોર્ડ- ટી.પી.-૧૯ મેમનગરમાં થતા તેનો સીટી સર્વે નં. ૪૪૧૨, ૪૪૧૨/**I,** ૪૪૧૨/**II,** ૪૪૧૩, ૪૪૧૪, ૪૪૧૪/**I,** ૪૪૧૪/**II,** ૪૪૧૫, ૪૪૧૫/**I,** ૪૪૧૫/**II,** ૪૪૧૬, ૪૪૧૭, ૪૪૧૭/**I,** ૪૪૧૭/**II,** ૪૪૧૮ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ફલેટોની યોજના કે જે **"SOLIS OPTIMA"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે યોજનામાં આવેલા ફલેટો પૈકી **બ્લોક નં.......**ના **.......માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ......** વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **......... સ.ચો.મી.**નું છે. (**As per Rules of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016**) અને બિલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ **.......... સ.ચો.વાર યાને કે .... સ.ચો.મી.**નું છે તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલા હક્ક હિસ્સાની .... સ.ચો.મી.ની જમીન સહિતની **ફલેટ**ના બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

લખાવી લેનાર :- (૧) ....

PAN :- ....

Aadhar: No- ....

(૨) ....

PAN :- ....

Aadhar: No- ....

બન્ને ઉંમર વર્ષ :- પુખ્ત, ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ, ધર્મે જાતે :- હિન્દુ,

રહેવાસી :- ....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

લખી આપનાર	:-	**BUILDSCAPE iNFRA LLP**
ડેવલોપર		**PAN NO:- AASFB 9079 N**

એ નામની એલ.એલ.પી. કે જેનું સરનામું :- ૫૦૧, સચેત-૪, પ્રેરણાતીર્થ દેરાસર રોડ, જોધપુર, સેટેલાઇટ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫ છે જેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર અજય અભયભાઇ રાઠોડ

Adhar Card No.:- 2617 2076 6127

ઉંમર વર્ષ :- પુખ્ત, ધંધો :- વેપાર, ધર્મે જાતે :- હિન્દુ, રહેવાસી :- **જી-૪, પંચતીર્થ એપાર્ટમેન્ટ, વસ્ત્રાપુર લેક પાસે, વસ્ત્રાપુર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫**

''જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર એલ.એલ.પી. એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં સદર એલ.એલ.પી.ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.''

કબુલાત આપનાર	:-	**શ્રી વિહાર કો.ઓ.હા.સો.લી. કે જે સોસાયટીઝ એક્ટ ૧૯૬૧ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ ગૃહમંડળી છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નં.ઘ-૩૮૮૦ તા.૧૧-૯-૧૯૭૦ છે જેના વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન વસંતભાઇ ચંદુલાલ શાહ**

ઉંમર વર્ષ :- પુખ્ત, ધંધો :- વેપાર, ધર્મે જાતે :- હિન્દુ, રહેવાસી :- એ-૬, વિહાર એપાર્ટમેન્ટ, ઈશ્વર ભુવનની સામે, જારીવાલા પાર્કની બાજુમાં, નવરંગપુરા, અમદાવાદ

સેક્રેટરી જગદીશભાઇ ઘેલાભાઇ શાહ

ઉંમર વર્ષ :- પુખ્ત, ધંધો :- વેપાર, ધર્મે જાતે :- હિન્દુ, રહેવાસી :- બી-૨, વિહાર એપાર્ટમેન્ટ, ઈશ્વર ભુવનની સામે, જારીવાલા પાર્કની બાજુમાં, નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં કબુલાત આપનાર સોસાયટી એ રીતે

સબંધવોમાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં કબુલાત આપનાર સોસાયટીનો તથા કબુલાત આપનાર સોસાયટીના હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો, ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ તથા એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

યોજનાની જમીનની વિગત :-

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) સાબરમતી તાલુકાના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુરની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭૨/૧ થી ૫ ના ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૩ સ.ચો.મી.ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૪ ના ક્ષેત્રફળ ૬૩૪ સ.ચો.વાર. તથા સબ પ્લોટ નં. ૫ ના ક્ષેત્રફળ ૬૨૫ સ.ચો.વાર જમીનનો સમાવેશ મેમનગર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૯ માં થતા તેનો ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૦ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૯ સ.ચો.વાર યાને કે ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વોર્ડ- ટી.પી.-૧૯ મેમનગરમાં થતા તેનો સીટી સર્વે નં. ૪૪૧૨, ૪૪૧૨/**I,** ૪૪૧૨/**II,** ૪૪૧૩, ૪૪૧૪, ૪૪૧૪/**I,** ૪૪૧૪/**II,** ૪૪૧૫, ૪૪૧૫/**I,** ૪૪૧૫/**II,** ૪૪૧૬, ૪૪૧૭, ૪૪૧૭/**I,** ૪૪૧૭/**II,** ૪૪૧૮ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **''સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન''**એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

લખી આપનાર ડેવલપરની વિગત :-

અમો કબુલાત આપનાર સોસાયટીએ સદરહુ સોસાયટીની જમીન રી-ડેવલપમેન્ટ કરવા માટે લખી આપનાર એલ.એલ.પી.ને ડેવલપમેન્ટ કરવાના હેતુથી આપેલ છે, જે અન્વયેનો ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કબુલાત આપનાર સોસાયટીએ લખી આપનાર એલ.એલ.પી.ની તરફેણમાં કરી આપેલ છે, જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અમદાવાદ-૩- (મેમનગર) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનું.નં.૧૪૪૩૩ થી તા.૦૭-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે, ત્યારથી સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુમાટેની ફ્લેટોની યોજના બનાવવાના ડેવલપમેન્ટના રાઇટ લખી આપનાર એલ.એલ.પી. પાસે ચાલી આવેલ છે, જેથી ભવિષ્યમાં આ બાનાખતના કરારને કાયદાકીય કે ટેકનીકલ બાધ ઉપસ્થીત ન થાય તે હેતુથી આ બાનાખતના કરારમાં ડેવલપર એલ.એલ.પી. લખી આપનાર તરીકે સામેલ થઇ સહી મત્તા કરી આપેલ છે.

બીનખેતીના હુકમની વિગત :-

(૨) સદરહુ **ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭૨/૧ થી ૫** ની ૨૪૨૩ ચો.મી.ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૪ ની ૬૩૪ સ.ચો.વાર. તથા સબ પ્લોટ નં. ૫ ની ૬૨૫ સ.ચો.મી.ની જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના તારીખ .૬-૧૦-૧૯૭૮ ના હુકમ ક્રમાંક એલ.એન.ટી.એસ.આર./૩૭૬૧ થી બીનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ.

કબુલાત આપનારના માલીકી હક્કની વિગત :-

(૩) સદરહુ ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુરની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭૨/૧ થી ૫ ની ૨૪૨૩ ચો.મી.ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૪ ની ૬૩૪ સ.ચો.વાર તથા સબ પ્લોટ નં.૫ ની ૬૨૫ સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૯ માં થતા ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૦ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે તેવી ફા.પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબની ૧૨૫૯ સ.ચો.વાર. યાને કે ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી.ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વોર્ડ- ટી.પી.-૧૯ મેમનગરમાં થતા તેનો સીટી સર્વે નં. ૪૪૧૨, ૪૪૧૨/**I,** ૪૪૧૨/**II,** ૪૪૧૩, ૪૪૧૪, ૪૪૧૪/**I,** ૪૪૧૪/**II,** ૪૪૧૫, ૪૪૧૫/**I,** ૪૪૧૫/**II,** ૪૪૧૬, ૪૪૧૭, ૪૪૧૭/**I,** ૪૪૧૭/**II,** ૪૪૧૮ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અગાઉના માલીકો પાસેથી અલગ-અલગ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે **''શ્રી વિહાર કો.ઓ.હા.સો.લી.''** કબુલાત આપનાર સોસાયટીએ વેચાણ રાખેલ. જે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૨૧૧૧ થી તારીખ ૧૫-૧૦-૧૯૭૦ થી તથા અનુક્રમ નં. ૧૨૨૬૫ થી તા.૨૦-૧૦-૧૯૭૦ થી તથા અનુક્રમ નં. ૧૨૫૨૭ થી તા.૨૬-૧૦-૧૯૭૦ તથા અનુક્રમ નં. ૧૨૭૩૨ થી તા.૨૮-૧૦-૧૯૭૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૪૧૭૨, તથા ૪૧૭૩ તથા ૪૧૭૪ તથા ૪૧૭૫ થી સને-૧૯૭૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે ત્યારથી સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન કબુલાત આપનાર સોસાયટીની માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

પ્લાનપાસ તથા બાંધકામ માટેના વિકાસ અંગેની વિગતઃ-

(૪) ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર ફલેટોની યોજનાના પ્લાન પાસ અન્વયેની

વિકાસ માટેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ છે સદર યોજના અન્વયેની બાંધકામની વિકાસ માટેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા. ૧૩-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ નીચેની વિગતે આપવામાં આવેલ છે.જે બાંધકામની રજાચીઠ્ઠીમાં રહેણાંક હેતુ માટે ના **૨૧ ફલેટોના** પ્લાન પાસ થયેલા છે.

કેશ નં. :- BLNTS/WZ/031122/CGDCRV/A6651/R0/M1

રજાચીઠ્ઠી નં. :- ૦૭૩૫૭/૦૩૧૧૨૨/A૬૬૫૧/R0/M1

યોજનાનું નામ :-

(૫) સમગ્ર યોજનાની જમીન અન્વયે ઉપરોક્ત મુજબની વિકાસની પરવાનગી (બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી) અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા. ૧૩-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ છે મુજબ કબુલાત આપનાર સોસાયટી ભાગીદારીપેઢી/ લખી આપનાર એલ.એલ.પી. દ્વારા સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુમાટેના નવા ફલેટોની યોજના મુકવામાં આવેલ અને જેનું નામ **''SOLIS OPTIMA''** આપવામાં આવેલ છે. કે જે **''SOLIS OPTIMA''** ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં **''સદરહુ યોજના'' કે ''મજકુર યોજના''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

રેરાની વિગત :-

(૬) સદર **''SOLIS OPTIMA''** એ નામની યોજના અન્વયે સરકારશ્રીના રેરાના કાયદા અન્વયેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર **.........................** થી **તારીખ ....** ના રોજ મેળવેલ છે અને જે રેરા કાયદા અન્વયેની તમામ માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ રીતે આપી દીધેલ છે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ માહિતગાર છો. તથા સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ તમો લખાવી લેનાર ચુકવી આપો ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતનું રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરી આપવાનું છે અને રહેશે.

ટાઈટલ :-

(૭) વધુમાં સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકત અન્વયેનું ટાઈટલ તમો લખાવી લેનારે તમારા

કાયદાના નિષ્ણાંત એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ પાસેથી ચેક કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે જે બાબતની બાંહેધરી તમો લખાવી લેનાર આપો છો. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર સામે કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશો નહીં.

લખાવી લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકતની વિગત :-

(૮) ત્યારબાદ સદરહુ યોજનામાં આવેલા રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટો પૈકી **બ્લોક નં. .....** નાં **.......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ. જેના અનુસંધાને સદરહુ યોજનામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટો પૈકી **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે અંગેનો એલોટમેન્ટ લેટર તા.............. ના રોજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલકત"** કે **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

મિલકતનું વર્ણન :-

બ્લોક નં. .... ફ્લેટ નં. ......

કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે.

વોશ એરીયા બાલ્કની (૧) ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બાલ્કની ક્ષેત્રફળ ...... સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બીલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે.

ઉપરોક્ત મુજબના કારપેટ એરીયા મુજબના વોશ એરીયાની બાલ્કની તથા બાલ્કની ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલો છે અને કારપેટ એરીયા+વોલ એરીયા મળી બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબની મિલકત અમો લખી આપનાર પાસેથી તમો લખાવી લેનારને આજરોજ આ બાનાખતના કરારથી ખરીદ કરવાનું

નક્કી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૯) તમો લખાવી લેનારે સદર **"SOLIS OPTIMA"**એ નામની યોજનામાં મેમ્બર થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ અને તે બાબતનો બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે થયેલ છે. જેની તમામ શરતો તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટના અનુસંધાને નીચે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

બાનાખતની મુદત :-

(૧૦) સદરહુ આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી તારીખ .... ના રોજ સુધીની ગણવાની રહેશે. જે બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદર બાનાખતના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનો અવેજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુક્તે ચુક્વી આપવાનો રહેશે. પરંતુ તેવા અવેજ ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કસુર કરવામાં આવશે તો સદરહુ મિલકતના જે કોઈ અવેજની રકમ સદર મુદતમાં ચુકવવાની બાકી હશે તે રકમ ઉપર પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.અને જો સદરહુ મુદતમાં બાકી રહેતી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવામાં આવેલ હોય તેમ છતાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને કરી આપવામાં આવે નહીં તો તેવા સમય સંજોગે તારીખ .... ના દિન બાદ તેટલી રકમનું પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથાપ્રસંગ એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા

જેટલો રહેશે. સદર આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતોનો અમલ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામા ન આવે તો સદર આ બાનાખતની મુદત અને બાનખતનો કરાર કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને તમો લખાવી લેનારનો બુકીંગ રાઈટ આ સદરહુ યોજનામાં રહેશે નહીં તેમજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર એલ.એલ.પી./કબુલાત આપનાર સોસાયટી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારની કોર્ટ રાહે કાર્યવાહી કરી કે કરાવી શકશો નહી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતમાં અમો લખી આપનાર એલ.એલ.પી. તથા કબુલાત આપનાર સોસાયટી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો પોષાતો નથી.

(૧૨) સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતની કુલ કિંમત **રૂા.................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાનામાં **રૂા................ =૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચેની વિગતે ચૂકવી આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

-: પેમેન્ટ ચૂકવ્યાની વિગત :-

તારીખ	**રૂપિયા**	**ચેકનંબર/કેશ**	**બેંન્ક**

રૂા.............. =૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

પરિશિષ્ઠ-અ

તમો લખાવી લેનારે આ કરાર કરવામા આવ્યો તે વખતે **રૂા........... =૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી)** આગોતરી ચુકવણી તરીકે ચુકવી છે તે આપો આપ અમો લખી આપનારને બાકી રહેલી **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(એ) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **પ્રથમ** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી)** રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા પછી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **બીજો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી)** સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **ત્રીજો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **ચોથો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **પાંચમો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **છઠ્ઠો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની બહારનું પ્લાસ્ટર, પલ્મબીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સોથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી

તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના સાતમો હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગમા લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વીજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ) બાકીની રકમ **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી સદરહુ મિલકતનું પઝેશન તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.

આથી ઉપરોક્ત મુજબની વિગતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતના કુલ અવેજની રકમ પૈકીની રકમ ચૂકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારથી કબુલ રાખીએ છીએ. તથા બાકી રહેતી રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ શરતોને આધીન ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ તમો લખાવી લેનાર ઉપરોક્ત રકમ નિયત સમયમાં ચૂકવવામાં વિલંબ કે કસુર કરો તો પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સંબંધી થતાં ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી વગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર એકલાએ ભોગવવાના છે તે સિવાય સરકારશ્રી દ્વારા સદરહુ મિલકત અન્વયે વસુલવામાં આવે તેવા તમામ ટેક્ષ ,જી.એસ.ટી તથા વેરાઓ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને અલગથી સરકારશ્રીના નિતીનીયમો મુજબ ચુક્તે ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે અને જે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર જે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાને

હક્કદાર રહેશો નહી.

ફાઈનલ કારપેટ એરીયા :-

(૧૪) સદરહુ પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પઝેશનથી સોંપવામાં આવે તે સમયે અમો લખી આપનારે કારપેટ એરીયાની સંપુર્ણ માહિતી આપવાની રહેશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને જો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર હશે તો તેની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (અ.મ્યુ.કો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે અને તે સમયે કારપેટ એરીયાની અમો લખી આપનાર દ્વારા પુષ્ટી થયેથી સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ હશે તો પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે. તમો લખાવી લેનારને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો અમો લખી આપનારને ચૂકવવાની રકમ યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે રકમની માંગણી કરશે. જે હકીકત આ બનાખતના બન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

પઝેશન :-

(૧૫) અમો લખી આપનારે **તારીખ .૩૧-૦૩-૨૦૨૫ ના દિન સુધીમાં** તમો લખાવી લેનારને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું પઝેશન સોંપવાનું છે અને રહેશે અને જો તેવું પઝેશન સોંપવામાં ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં અમો લખી આપનારનિષ્ફળ જઈએ અને જો તમો લખાવી લેનાર તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને જે કોઈ પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબનું પેમેન્ટ ચૂકવેલ હોય અને તે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર પરત મેળવવા માંગતા હોય તો તેવા સમય સંજોગે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)

અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.

પરંતુ, જો કોઈપણ સંજોગે યુધ્ધ થાય કે સીવીલ વોર થાય કે ભૂકંપ આવે કે અન્ય કોઈપણ કુદરતી હોનારત થાય યા તો સરકારશ્રી દ્વારા રૂલ્સ રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર કરી પ્રોજેક્ટ અમુક સમય માટે સ્થગિત કરવાની સૂચના આપવામાં આવે તો તેટલો સમય પુરતો પઝેશનની સમય મર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણવાનો છે અને રહેશે.

પ્રોસીજર ઓફ પઝેશન :-

(૧૬-એ) અમો લખી આપનારની પેમેન્ટની કન્ડીશન મુજબ જો લખાવી લેનાર પેમેન્ટ ચુકવવા તૈયાર હોય કે પેમેન્ટ ચુકવાઇ ગયેલ હોય તો બી. યુ. પરમીશન મળેથી માસ-૩ માં લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને પઝેશન મેળવી લેવા માટેની નોટીસ આપવાની રહેશે. પરંતુ જો તે સમયે લખી આપનાર દ્વારા કોઇપણ પ્રકારના લીગલ ડોક્યુમેન્ટો કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટેશન બાકી હોય તો તેવા સમય સંજોગે તેવા તમામ ડોક્યુમેન્ટો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપવાના રહેશે. ઉપરોક્ત મુજબની તમામ પ્રક્રિયા પુર્ણ કરી સદર પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતનું પઝેશન વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે જ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનું છે અને રહેશે.

(૧૬-બી) અમો લખી આપનાર દ્વારા નોટિસ આપવામાં આવેથી દિન-૧૫ માં તમો લખાવી લેનારે સદર ફ્લેટનું પઝેશન બી. યુ. પરમીશન મળેથી મેળવી લેવાનું છે અને રહેશે. પરંતુ સદર પ્રક્રિયા ક્લોઝ ૧૬-એ ને આધીન છે અને રહેશે.

(૧૬-સી) જો અમો લખી આપનાર દ્વારા ક્લોઝ ૧૬-એ મુજબ તમામ પ્રક્રિયાઓ પુર્ણ કરી તેમજ તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટો અમો લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તેમ છતાં લખાવી લેનાર કોઇપણ રીતે પઝેશન મેળવવા તૈયાર ન હોય તો તેવા સમય સંજોગે સદર યોજનાની મેઇંટેનન્સ ચાર્જીસ તથા મન્થંલી મેઇંટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનાની સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે.

(૧૬-ડી) જો અમો લખી આપનાર સદર બાનાખતની મુદત તારીખ ૩૧-૦૩-૨૦૨૫ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં કસુર યા વિલંબ કરીએ તો ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા લેખે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચૂકવેલ રકમ ઉપરનું વ્યાજ તમો લખાવી લેનારને ચૂકવી આપવા અમો લખી આપનાર આથી બંધાયેલા છીએ અને રહીશું.

એફ.એસ.આઈ./ટેરેસ ના હક્કો :-

(૧૭) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **૩૨૯૦.૦૫ ચો.મી.**ની છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમા જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ. એસ. આઈ. (FSI Floor Space index)ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૦ સ.ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૩૨૯૦.૦૫ સ.ચો.મી. નો** ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને અલોટીએ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

Time is Essence સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

(૧૮-એ) અમો લખી આપનાર તારીખ **...............**ના દિન સુધીમાં સદર યોજના સમયસર પૂર્ણ કરી દિધેલ છે. જેથી યોજના પુર્ણ કરવા બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કોઈપણ પક્ષકારો વચ્ચે રહેલ નથી. જેથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વાર્ષિક વ્યાજનો દર ભારતિય

રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% ટકા વ્યાજ ચૂકવવાનુ રહેતુ નથી. અને તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનુ પેમેન્ટ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે ચુક્તે ચુકવી આપેલ હોવાથી ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત વાર્ષિક ૨ % લેખે વ્યાજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચૂક્તે ચૂકવી આપવાનું નથી.

(૧૮-બી) જો સદર યોજનાનાં કોઈપણ મેમ્બર ઉપરોક્ત પેરા નં. ૧૮-એ મુજબનું વર્તન અમો લખી આપનાર સાથે પેમેન્ટ બાબતે કરશે નહીં તો અને જો સતત ૩ હપ્તાની રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને ચૂકવવામાં આવશે નહીં તો તેવા સમય સંજોગે તેવા મેમ્બરને સદર યોજનામાંથી દુર કરવાની સત્તા તથા સદર આ બાનાખતનો કરાર કેન્સલ યાને રદબાતલ કરવાની સત્તા અમો લખી આપનારની છે અને રહેશે.

(૧૮-સી) સદર ઉપરોક્ત પેરા નં. ૧૮-બી ની કાર્યવાહી કરતા પહેલા અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જે સરનામું આપવામાં આવેલ હોય તે સરનામે કે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જે ઈ-મેલ એડ્રેસ આપવામાં આવેલ હોય તે સરનામાં કે ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર લેખિત નોટીસ દિન-૧૫ નાં પીરીયડની આપવાની છે અને રહેશે અને જો તેમ છતાં પણ સદર યોજનાના મેમ્બર કોઈપણ પ્રકારનો યોગ્ય જવાબ કે અવેજની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સમય સંજોગે નોટીસ પીરીયડ પૂર્ણ થયેથી દિન-૩૦ માં આ બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કરવાની સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનારના છે અને રહેશે અને તેવા સમય સંજોગે મેમ્બર દ્વારા ચૂકવેલ રકમ સદર કરાર કેન્સલ કરેથી દિન-૩૦ માં અમો લખી આપનારે જે તે મેમ્બરને ચૂક્તે ચૂકવી આપવાનો છે અને રહેશે અને તેવા બાનાખત કેન્સલેશનનો તમામ ખર્ચ જે તે મેમ્બરે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

યોજનાની મટીરીયલની તથા જનરલ માહિતી :-

(૧૯) સદર **"SOLIS OPTIMA"** એ નામની યોજનાનું કલર કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ, કીચન, બાથરૂમ, પેસેજ, લીફટ, સીડી, પાર્કીંગનું ફલોરીંગ, સીડીનું ફલોરીંગ, ધાબાનું ફલોરીંગ, પાણીની ટાંકી, ગટર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો તથા અન્ય પાઈપ લાઈનો, યોજનાની કમ્પાઉન્ડ વોલ, યોજનાનો ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન તથા સીક્યુરીટીની વ્યવસ્થા, જનરલ ટોઈલેટ તેમજ સદર યોજનાના

તમામ ફ્લેટના બારી-બારણા તથા બારી-બારણાના કલર કામ તથા ઈલેક્ટ્રીકની લાઈનો તથા તેના મીટરો, સ્વીચબોર્ડ તથા સ્વીચો તથા તેના ફીટીંગ્સ તથા ક્લબ હાઉસ વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને જે અંગેની તમામ ચકાસણી તમો લખાવી લેનારે કરી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

બાનાખતની મુદતમાં વધારો :-

(૨૦) જો કોઈ સમય સંજોગો વસાત યુદ્ધ, તોફાનો, સુનામી, ભુકંપ, વાવાઝોડું, ભારે વરસાદ કે કુદરતી આફતો કે માનવસર્જીત આફતોના કારણે સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સ્થગિત રહે યા તો સરકાર દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે હુકમ કે રૂલ કે નોટીફીકેશન તમામ વ્યક્તિઓને લાગુ પડતો હોય તેવું નોટીફીકેશન બહાર પાડવામાં આવે અને તેના કારણે જેટલા સમય પુરતું સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સ્થગિત રહેલ હોય તો તેટલા દિવસ કે સમય પુરતો બાનાખતના કરાની મુદત તેમજ બાંધકામની મુદતમાં વધારો થયેલો ગણવાનો રહેશે.

સ્ટ્રક્ચર :-

(૨૧) સદર **"SOLIS OPTIMA"** એ નામની યોજનામાં સ્ટ્રક્ચર તમો લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો વેચાણ આપનાર શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુક્શાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહી. અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ

અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદરોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે ભેગા મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

જમીન તથા મિલકત મોર્ગેજ :-

(૨૨) સદરહુ યોજનાની જમીન તથા નીચે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર અમો લખી આપનાર દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની લોન સરકારી, અર્ધસરકારી બેંક કે એન.બી.એફ.સી. કે કોઈપણ પ્રાઈવેટ ફાઈનાન્સ કંપની પાસેથી મેળવેલ નથી. જે અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારથી જાહેર કરીએ છીએ.

સોસાયટી :-

(૨૩) સદર **"SOLIS OPTIMA"** ના સારા અને સુયોજીત વહીવટ માટે ભવિષ્યમાં એક સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જે સોસાયટી દ્વારા સદર યોજનાના સારા અને સુયોજીત વહીવટ માટે જે કોઈ નીતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તે તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન તમો લખાવી લેનાર સભ્યોએ ફરજીયાત પણે કરવાનું રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ યોજનાના નીતિ-નિયમ મુજબ માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તમો લખાવી લેનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ના તારીખે જ લખાવી લેનારે સર્વિસ સોસાયટીમાં સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ-નિયમો અનુસાર જમા કરાવવાનું છે અને રહેશે અને તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ સર્વિસ સોસાયટીના ઠરાવ મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે અને તે નક્કી થયેલી રકમ સદર યોજનાના તમામ સભ્યોએ માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તરીકે સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે.

(૨૪) યુનીટનો વપરાશ અને જાળવણી બાબત :-

(૨૪-એ) સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને તેઓના કાયદેસરના રહેણાંકના હેતુ સર ઉપયોગ કરવાના હેતુથી જ વેચાણ આપવામા આવેલ છે. જેથી રહેણાંકના હેતુ સીવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ અર્થે સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૪-બી) તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજના તથા સદરહુ મિલકતના કોલમ, બીમ્બ, સ્લેબ કે આરસીસી પેરીડ કે દિવાલ કે અન્ય સ્ટ્રક્ચરમા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીગના સ્ટ્રક્ચર કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે વાયર પાઈપ કે કેબલને પસાર કરવા સારૂ કોઈપણ પ્રકારના છીદ્રો પાડવા કે કોઈપણ પ્રકારે તોડફોડ કરી શકશે નહી.

(૨૪-સી) સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર એક યુનીટ તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર એલ.એલ.પી.ની સંમતી સીવાય યુનીટનું પેટા ભાગોમા વિભાજન કરી શકશે નહી. તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકતના બારણા, બારી તથા શટરની સ્થળ સ્થિતીમા ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. સદરહુ મિલકતના કલર, સાઈઝ તથા લોકેશનમા કરવા કરાવવાનો નથી તથા અમો લખી આપનારની સંમતી સિવાય સદરહુ મિલકતમા કોઈ બારી, બારણું , શટર કે ખુલ્લી જગ્યાનું નિર્માણ કરવાનું નથી.

(૨૪-ડી) ભવિષ્યમા સરકારશ્રી દ્વારા કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનામા વધુ કોઈ ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે અન્ય સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ સર્વિસ, સુવિધાઓ ઉપસ્થીત કરવાનું જણાવવામા આવે તો તે સમયે વેચાણ લેનારે જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં હાજર રહેવાનું રહેશે.

(૨૪-ઈ) સદરહુ યોજનામા આવેલ લીફટ,સબ મર્શીબલ પંપ/પ્રેશર પંપ તથા અન્ય તમામ મિકેનીકલ/ઇલેકટ્રીકટસ/ઇલેકટ્રીકટસ ઉપકરણો/સાધનો કે જેનું પ્રોડકશન/મેન્યુફેકચરીંગ વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. તેવા તમામ સાધનો/ઉપકરણોનું રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે કરવાનું છે અને તેવા તમામ સાધનો/ઉપકરણોનો કોઈ દુરઉપયોગ ન થાય તે જોવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે તેથી આવા મશીનો/ઉપકરણો સાધનોમા ક્ષતી કે અન્ય કોઈ કારણથી કોઈ અકસ્માત થાય તથા કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી આજે છે નહીં કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહી અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારની સંપુર્ણ સંમતી છે.

(૨૪-એફ) સદરહુ યોજનાને સુંદર રીતે ડીઝાઈન કરવામા આવેલ છે અને તેવા સંજોગોમા સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા જગ્યા, કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા વપરાશ ઈત્યાદી

સંપુર્ણ માલીકી, નિયંત્રણ, વહીવટ વેચાણ આપનારનો અને ત્યારબાદ સોસાયટીનો રહેશે તથા પાર્કીંગ, ટેરેસ, માર્જીનની જગ્યા તથા સ્પેશીયલ સ્પેશીફીકેશનની પસંદગી મર્યાદીત રીતે કરવામા આવેલ છે અને તેનો વપરાશ ઉપયોગ ઉપભોગ વેચાણ લેનાર શાંતી અને સુખમેળ રીતે કરવા આથી સંમત થયેલા છો.

(૨૫) સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારના કહેવાથી તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે અને જોખમે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે, પરંતુ સદરહુ મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનાની બી.યુ.પરમીશન આવેથી વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે સોસાયટીના નીતિ-નિયમો મુજબ સોંપવાનો છે અને સદરહુ મિલકતનુ પઝેશન મેળવતી વખતે અલગથી એક પઝેશન લેટર સોસાયટી દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૬) સદરહુ યોજનાના પ્રયોજકો યાને કે અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેક્ટની સંપુર્ણ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે માહિતીથી તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ સંતોષ છે અને તે માહિતીમાં સદર પ્રોજેક્ટની જમીનના તમામ ટાઇટલ તમો લખાવી લેનારે તમારા એડવોકેટ અને સોલીસીટર પાસે ચકાસણી કરાવી લિધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટની જમીનના ટાઇટલ બાબતે તમો લખાવી લેનારે કોઇપણ તકરાર કે કાયદેસરની કોર્ટ રાહે કાર્યવાહિ અમો લખી આપનાર વિરૂદ્ધ કરવાની રહેશે નહિ. જે હકિકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

રેરાની માહિતી :-

(૨૭) સરકારશ્રી ના **"રેરા"**ના અધિનીયમ અંગેની માહિતીથી તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ માહિતગાર છો અને **"રેરા"**અન્વયેની સંપુર્ણ માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાના પ્લાન પાસ, કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ તથા સદરહુ યોજનાની એમેનીટીઝ તથા સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ મટીરીયલ્સ અંગેની સંપુર્ણ જાણકારી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લિધેલ છે અને તેવી માહિતીથી તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

ખર્ચની માહિતી :-

(૨૮) સદરહુ યોજના અન્વયે ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લીગલ, મેઈન્ટેનન્શ ખર્ચ, એક્સટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો તે અંગેની સંપુર્ણ માહિતી તમો લખાવી લેનાર પ્રાયોજકે લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લિધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સાઈટ વીઝીટ :-

(૨૯) સદરહુ યોજનામાં તમો લખાવી લેનારે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકત ખરીદ કરતા પહેલા સાઇટ વિઝીટ કરેલ છે, તે સાઇટ વિઝીટમાં સદર યોજનાની તમામ માહિતીઓ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેવી તમામ માહિતીઓથી તમો લખાવી લેનાર જાણકાર છો અને તેવી તમામ માહિતીથી સંતોષ મેળવ્યા બાદ જ પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલ્કત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :-

(૩૦) સદર કરારની કોઇપણ જોગવાઇથી કોઇપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઇને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કરારની મુદ્દત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

મિલકતનો વિમોઃ-

(૩૧) સદર મિલકતને ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતો જેવી કે ભૂકંપ, વાવાઝોડું, ભારે વરસાદ,પુર,યુદ્ધ,અકસ્માત વિગેરે કુદરતી તથા માનવીય હોનારતોના રક્ષણ બાબતે તમો લખાવી લેનારે સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો વીમો મેળવવો ફરજીયાત છે અને જો તેવો વીમો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા લેવામાં આવેલ નહીં હોય તો ઉપરોક્ત હોનારતોને કારણે થતાં તમામ નુકશાન અને ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારના શીરે છે અને રહેશે. જે અંગે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને, કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૨) સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને નીચે મુજબની વિગતે બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના નંબર અને ખુંટચારની વિગત

પરિશિષ્ટમાં તથા તેની નીચે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૩૩) સદરહુ મીલ્કતની ઉપરોક્ત જણાવ્યા અંગેની કુલ કિંમત અન્વયે જો કોઈપણ સમય સંજોગે તમારી લોન બેંક દ્વારા પાસ કરવામાં ન આવે તો તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકતે ચુકવી આપવાનું રહેશે અને કોઈપણ સંજોગે તમો લખાવી લેનાર સદર પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકતનું પેમેન્ટ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને ચુકવેલ રકમની ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરી બાકીની રકમ અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. અને તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતનો કરાર તમારા ખર્ચે અને જોખમે અમો લખી આપનારની તરફેણમાં રદ બાતલ યાને કેન્સલ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૫) ઈચ્છુક અરજદાર સ્પષ્ટપણે જાણે કે આ અરજીમાં દર્શાવેલ નિયમો અને શરતો ઉપરાંત વધારાના નિયમો અને શરતો અમો લખી આપનાર સામેલ કરી શકે છે જો અરજદાર બધાં KYC (ઓળખાણ અને રહેઠાંણના પુરાવા) પુરા નહીં પાડે તો અરજી આપોઆપ કેન્સલ થઈ જશે.

(૩૬) સદર **"SOLIS OPTIMA"** એ નામની યોજના હાલ ડેવલપમેન્ટના તબક્કા ઉપર છે. જેથી સદર યોજનાના ઉપરોક્ત પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલ મિલકતનું અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલ પ્લાન પાસ મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું તમામ બાંધકામ પુર્ણ થયે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સોંપવાનો રહેશે.

(૩૭) સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ મુજબ તમો લખાવી લેનારે ખરીદ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ………. સ.ચો.મી.નું થાય છે તથા બહારની દિવાલનું ક્ષેત્રફળ ……… સ.ચો.મીટર મળી કુલ્લે ……… સ.ચો.મી.નું બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ થાય છે. તદઉપરાંત જેમાં ફલેટ મેમ્બર્સને એન્ટ્રસ ફોયર તેમની સેફટી તથા સલામતી માટે આપવામાં આવેલ છે જે ફક્ત જે તે ફલેટના માલીકના પોતાના વપરાશ ઉપયોગ માટે આપવામાં આવેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૮) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે કરી આપવાનો છે.

(૩૯) સદરહુ મિલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે અને અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકત અંગેના ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી હાઉસીંગ લોનની રકમ, તેનું વ્યાજ, દંડ ઈત્યાદી રકમ ભરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયેના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો લખાવી લેનારને જે કોઈ નાણાં સંસ્થાઓ કે બેંકોમાં સદરહુ મિલકત મોર્ગેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થયેલ હોય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે તેમજ તે અંગે જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૦) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ કરટેક્ષ, લાગાધારા તથા મહેસુલ વગેરે તથા અ.મ્યુ.કો.નો ટેક્ષ, તથા સદરહુ મિલકતમાં આવેલ લાઈટના બીલો તથા ટેલીફોન બીલો તમામ અમો લખી આપનારે ભરવાના રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તેવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, લાગાધારા તથા મહેસુલ વગેરે તથા અ.મ્યુ.કો.નો ટેક્ષ, તથા લાઈટબીલ તથા ટેલીફોન બીલ ભરવાના આવે તે તમામ તમો લખાવી લેનારે ભરવાના રહેશે.

(૪૧) સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈનો ખાધા ખોરાકીનો કે ભરણપોષણનો કે બીજી કોઈપણ જાતનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવા-દુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી કે કોઈપણ હુકમનામું થયેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવી કરાવવી નહીં કે કોઈના કબજે સોંપવી સોંપાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો કોર્ટનો મનાઈ હુકમ અમો લખી આપનાર ઉપર નીકળેલો નથી કે બજેલો નથી કે મળેલો નથી, જે જાહેર કરીએ છીએ.

પાર્કિંગની વ્યવસ્થા :-

(૪૨) સદર **"SOLIS OPTIMA"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટોના યુનિટોના મેમ્બરો માટે કોમન પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ **ફ્લેટોના યુનિટોના મેમ્બરો** માટે **બેઝમેન્ટ** તેમજ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** ઉપર પાર્કિંગની વ્યવસ્થા આપવામાં આવેલ છે અને તે કોમન પાર્કિંગ મુજબ જ તમો લખાવી લેનાર પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાને હક્કદાર છો અને રહેશો. જે હકીકત તમો લખાવી લેનાર સારી રીતે જોણો છો તેમજ તે માહિતી નીચે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકતનું બુકીંગ કરાવતા પહેલા અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૩) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન માથી બી. યુ. પરમીશન આવેથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરી આપવાનો છે અને રહેશે. જે બાબતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર સાથે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી અને કોઈપણ પ્રકારના ટેકનીકલ કારણસર બી. યુ. પરમીશન આપવામાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં મોડુ થાય તો તે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર વિરૂધ કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવાને હક્કદાર રહેશો નહી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૪) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકત પરત્વે તમો લખાવી લેનારને મળતાં હક્કો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હક્કદાર નથી. તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર તેવું કોઈ વર્તન કરશો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારના કોઈ વાંધા કે તકરાર ચાલશે નહીં.

(૪૫) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઈ કાયદા અન્વયે કોઈ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ અમો લખી આપનારના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે. આ બાનાખનતા કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામનો કરી આપવાનો છે અને વેચાણ

દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો છે.

(૪૬) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે હાલમાં સરકારશ્રીના હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બિલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય તે મુજબ બાંધકામના પ્લાનમાં ફેરફાર થાય તો તે મુજબના જરૂરી ફેરફાર કરવા અમો લખી આપનાર હક્કદાર છીએ અને રહીશું. તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના રહેશે નહીં.

(૪૭) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે અન્ય ટેક્ષો તમો લખાવી લેનારે ભરવાના છે.

પરીશીષ્ઠ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) સાબરમતી તાલુકાના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુરની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭૨/૧ થી ૫ ના ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૩ સ.ચો.મી.ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૪ ના ક્ષેત્રફળ ૬૩૪ સ.ચો.વાર. તથા સબ પ્લોટ નં. ૫ ના ક્ષેત્રફળ ૬૨૫ સ.ચો.વાર જમીનનો સમાવેશ મેમનગર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૯ માં થતા તેનો ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૦ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૯ સ.ચો.વાર યાને કે ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે વોર્ડ- ટી.પી.- ૧૯ મેમનગરમાં થતા તેનો સીટી સર્વે નં. ૪૪૧૨, ૪૪૧૨/**I,** ૪૪૧૨/**II,** ૪૪૧૩, ૪૪૧૪, ૪૪૧૪/**I,** ૪૪૧૪/**II,** ૪૪૧૫, ૪૪૧૫/**I,** ૪૪૧૫/**II,** ૪૪૧૬, ૪૪૧૭, ૪૪૧૭/**I,** ૪૪૧૭/**II,** ૪૪૧૮ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨.૬૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ફ્લેટોની યોજના કે જે હાલ **"SOLIS**

OPTIMA'' ના નામથી ઓળખાય છે, તે યોજનામાં આવેલા ફ્લેટો પૈકી **બ્લોક નં.......**ના **.......માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ......** વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **......... સ.ચો.મી.**નું છે. (**As per Rules of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016**) અને બિલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ **.......... સ.ચો.વાર યાને કે .... સ.ચો.મી.**નું છે તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલા હક્ક હિસ્સાની .... સ.ચો.મી.ની જમીન સહિતની **ફ્લેટ**ના બાંધકામવાળી મિલકત

ખુંટચારની વિગત...

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના નંબર, માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત જેના અસલ હદ, હક્કો મુજબની તથા તે અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તમામ હક્કો સહિતની તથા તેમાં આવેલ તમામ બાંધકામ સહિતની તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા સોસાયટીના તમામ હક્કો સહિતની તથા બીજા જે અને જેવા કોમન હક્કો હોય તે તમામ હક્કો સહિતની તથા તેના ચાલ નિકાલના રસ્તા તથા રસ્તામાં થઈને વાહનોસહિત આવવા જવાના તેમજ લાવવા લઈ જવાના તથા નળ ગટરના પાઈપો નાંખવા નંખાવવા તેમજ વિજળી તાર ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઈ જવાના વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત.

(૪૮) સદરહુ ઉપરોક્ત જણાવેલ પરીશીષ્ઠ વાળી મીલકત બાબતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર વિરૂધ્ધ રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ સિવાય હિન્દુસ્તાનની કોઇપણ કોર્ટમાં કોઇપણ રીતે કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવાની નથી યાને કે સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે દિવાની કોર્ટમા કે ફોજદારી કોર્ટમા કે લેબર કોર્ટમા કે ગ્રાહકસુરક્ષાની કોર્ટમા કે અન્ય કોર્ટમા કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહિ અમો લખી આપનાર વિરૂધ્ધ કરવાને તમો લખાવી લેનાર હક્ક અધિકાર ધરાવતા નથી. તેમ છતા તેવુ કોઇપણ પ્રકારનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહિ તમો લખાવી લેનાર દ્રારા કરવામા આવશે તો આ બાનાખતના આ પેરાને

આધીન રદબાતલ યાને કે કેન્શલ ગણાશે. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૯) સદરહુ યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ફોયર, જનરલ ટોઈલેટ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા આપવામાં આવેલ છે. જેની સાચવણી કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી સદરહુ યોજનાના ફક્ત ફ્લેટના તમામ મેમ્બરોની છે અને રહેશે અને તેવા ફોયર, જનરલ ટોઈલેટ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયાનો ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના ફક્ત ફ્લેટના મેમ્બરો કરી શકવાને હક્કદાર છે અને રહેશે.જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૫૦) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત કોઈ ટેકનીકલી કે લીગલી ફેરફાર કરવાનો થાય કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીના નિયમોમાં કોઈપણ ફેરફાર થાય અને તેના આધિન આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો થાય તો બન્ને પક્ષકારોએ કબુલ, મંજુર રાખવાનો છે.

કરાર રદ કરવા બાબત :-

(૫૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારમાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

વિવાદનું નિરાકરણ :-

(૫૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ/બાનાખતના પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરાના સત્તા મંડળને મોકલવાના રહેશે.

SEVERABILITY

(૫૩) વખતો-વખત કાયદાના સુધારાના કારણે સદર બાનાખતની શરતો પૈકી કોઇ શરત દુર થાય તો પણ આ બાનાખતની અન્ય તમામ શરતો ચાલુ રહેશે અને આજ-રોજના આ બાનાખતનો અંત આવેલ ગણાશે નહિ પરંતુ,સદર બાનાખતનો અમલ ચાલુ અને અમલી રહેશે.

(૫૪) સદર **"SOLIS OPTIMA"** એ નામની યોજનાનામાં ટોપ ફલોરના ટેરેસમાં સોલાર પેનલ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પરકોલેટીંગ વેલની સગવડ લખી આપનારે કરી આપેલ છે, જે પેનલ તથા પરકોલેટીંગ વેલ ભવિષ્યમાં મેન્ટેન કરવા તથા તેના રીપેરીંગ, રીકન્સ્ટ્રક્શન વિગેરે અંગેના ખર્ચ ભવિષ્યમાં જે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તે સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ સરખે હિસ્સો ભોગવાનો છે અને રહેશે.જે તમામ પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૫૫) અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર એકબીજાની સંયુકત સમજુતીથી આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં ફેરફાર કરી શકશે.

(૫૬) જો આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

એ રીતેનું આ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર કરી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને તથા અમો લખી આપનાર એલ.એલ.પી./કબુલાત આપનાર સોસાયટીના હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો, ચેરમેનો, એસાઇનીઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડ્મીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ,

ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી સર્વેને સર્વે રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઉપર લખ્યું તે સહિ છે.

આજરોજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દિને

શહેર અમદાવાદ મ

ધ્યે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનાર :-

BUILDSCAPE iNFRA LLP એ નામની એલ.એલ.પી. ના

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

....

અજય અભયભાઇ રાઠોડ

કબુલાત આપનાર :-

"વિહાર કો.ઓ.હા.સો.લી." ના

વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન શ્રી :-

....

વસંતભાઇ ચંદુલાલ શાહ

"વિહાર કો.ઓ.હા.સો.લી." ના

વતી અને તરફથી તેના **સેક્રેટરી શ્રી** :-