

-:: બાનાખત કરાર લેખ ::-

આજરોજ તારીખ - / / ૨૦૨૨ ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર...

એક તરફવાલા : લખાવી લેનાર :-

.....

ઉ.વ.આ. ...

ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો -,

રહેવાસી -

આધાર નંબર -

પાન નંબર -

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર લેખમાં “ તમો અને અગર “ એક તરફવાલા, લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થના સંદર્ભમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઇત્યાદી તમામ લાગતા વળગતાઓનો સમાવેશ થાય છે.

(૨)

બીજી તરફવાલા : લખી આપનાર :-

રાજેશ્વરી બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

PAN NO. -

(૧) પટેલ રમીલાબેન કનુભાઈ

ઉ.વ.આ.૬૪, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી :- ૧૦/સી, સાઈ આશિષ સોસાયટી, ઉંધના

મગદલા રોડ, બ્રાડે લીનેર સર્કલની પાસે, અલ્થાન, સુરત-૩૯૫૦૧૭.

આધાર નંબર :- ૬૫૫૧ ૯૫૨૩ ૬૬૦૮

PAN NO. - AICPP 9297 Q

(૨) પટેલ સંકેતકુમાર પંકજભાઈ

ઉ.વ.આ.૨૮, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી :- ૧૮-૨૦૫, અમર એપાર્ટમેન્ટ, ટેલીફોન એક્સચેન્જની સામે,

૧૩૨ ફુટ રીંગ રોડ, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૩.

આધાર નંબર :- ૬૮૨૫ ૫૩૫૦ ૫૭૧૯

PAN NO. - CNGPP 6913 E

(૩) પટેલ સુરેન્દ્રકુમાર રામભાઈ

ઉ.વ.આ.૫૫, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી :- ૩૫, રાજમહેલ, કરણનગર રોડ, કડી,

તા.કડી, જી.મહેસાણા.

આધાર નંબર :- ૮૪૭૧ ૦૭૫૭ ૯૮૦૬

PAN NO. - AFSPP 5653 F

(૪) પટેલ હાર્દિકભાઈ ડાહ્યાભાઈ

ઉ.વ.આ.૩૫, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી :- ૧૬, રાજયોગ, કરનગર રોડ, કડી,

તા.કડી, જી.મહેસાણા.

આધાર નંબર :- ૫૫૫૯ ૬૭૮૩ ૧૧૨૩

PAN NO. - BIIPP 5695 R

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર લેખમાં “ અમો અને અગર “ બીજી તરફવાલા, લખી આપનાર ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થના સંદર્ભમાં “રાજેશ્વરી બિલ્ડર્સ” એ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઇત્યાદી તમામ લાગતા વળગતાઓનો સમાવેશ થાય છે.

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

અમો બીજી તરફવાળા, લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન જે જત ડિસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ કડીના તાલુકે કડીના મોજે કડી-કસબાની સીમના ખાતા નં. ૧૪૬૩૩ ના રી-સર્વે નં.૧૩૭૧ (જુ.સ.નં. ૪૩૯/૫) ની રહેણાંક હેતુસાર બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૯-૫૯ ચાને ૧૯૫૯ ચો.મી.વાળી બીનખેતી ઉપયોગની ખુલ્લી જમીન માટે અરજદારશ્રી સુરેન્દ્રભાઈ રામભાઈ પટેલએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૯૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૨૭/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેક્ટરશ્રી મહેસાણાના તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૦ ના હુકમ ક્રમાંક-૧૨૬૬/૦૪/૦૯/૧૨૦/૨૦૨૦ મુજબ રહેણાંક બિનખેતી ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે.જેની હક્કપત્રકે નોંધ નં. ૩૫૭૧૫,તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પડેલ છે.તે બીનખેતીવાળી જમીન અમો બીજી તરફવાળાએ તેના માલીકોશ્રી પટેલ સુરેન્દ્રભાઈ રામભાઈ તથા પટેલ મયુરકુમાર કિરીટભાઈ પાસેથી તારીખ - ૨૪/૯/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે તેનો વેચાણ લેખ કડી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૧૨૫૨૯ થી નોંધાયેલ છે.જે જમીન અમો વેચાણ આપનારા વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયદેસરના માલીકી મુખત્યાર બનેલા છીએ. સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે અને તેનો માલીકી હકકે કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.

સદરહુ જમીન મોજે કડી, તા. કડી, જી. મહેસાણા રી-સર્વે નં.૧૩૭૧ (જુ.સ.નં. ૪૩૯/૫) ની રહેણાંક હેતુસાર બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૯-૫૯ ચાને ૧૯૫૯ ચો.મી.વાળી બીનખેતી ઉપયોગની ખુલ્લી જમીન છે જે જમીન અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયદેસરના માલીકી મુખત્યાર બનેલા છીએ. સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે અને તેનો માલીકી હકકે કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.

સદરહુ મોજે કડી, તા. કડી, જી. મહેસાણાના ખાતા નં. ૧૪૬૩૩ ના રી-સર્વે નં.૧૩૭૧ (જુ.સ.નં. ૪૩૯/૫) ની રહેણાંક હેતુસાર બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૯-૫૯ ચાને ૧૯૫૯ ચો.મી. છે જેમાં કડી નગરપાલીકા દ્વારા ઓનલાઈન મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ ટી.પી. સ્કીમનંબર- ૨ (૨/૧ + ૨/૨) ના ફાઈનલ પ્લોટનંબર-૬૧ ના ચોરસમીટર-૧૨૫૦ વાળી જમીનમાં રજાયીઠ્ઠી નંબર :- 1031BP21220007 તારીખ - ૦૭/૦૭/૨૦૨૧

(૪)

ના રોજથી લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કર્યા બાદ રજાચીઠી મેળવેલ છે.જેનો ઓનલાઈન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન સીસ્ટમ ODPS/2021/037380 થી મંજૂરી મેળવેલ છે.જેમાં કુલ -રહેણાંકના મકાનો ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર - ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર -કુલ મળી બાંધકામ ચો.મી. તથા સુચીત કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહુ જમીનમાં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટનું કાર્ય કરેલ છે તે યોજનાનું નામ “રાજેશ્વરી આઈકોન” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે યોજનામાં બાંધવામાં આવેલ મકાનો પૈકી મકાન નંબર - (.....) બાંધકામ સહીતની રૂા...../- પુરામા વેચાણ આપેલી છે.જેના બાનાપેટે રૂા...../- ચેકથી બીજી તરફવાળાને ચુકતે મળેલ છે.બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા...../- - પુરા તથા જી.એસ.ટી. એક્સ્ટ્રા ચાર્જસ તથા એક્સ્ટ્રા પ્લોટના એમ મળી કુલ અવેજ ચુકવીને વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

સદર “રાજેશ્વરી આઈકોન” નામની સ્કીમની તમો વેચાણ લેનારે રૂબરૂ મુલાકાત લઈ અમો વેચાણ આપનારે આપેલ યોજનાની માહિતી, કડી નગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલ કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, વિકાસ પરવાનગી તથા મે. કલકટરશ્રી મહેસાણાની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતી પરવાનગીઓ, હુકમો, સદર જમીનના ટાઈટલ કલીયર, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો, દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગીક કાગળો તમો લખાવી લેનારે જાતે પોતે તથા તમારા અધિકૃત નિષ્ણાંત માણસો મારફતે જોઈ તપાસેલા છે. અને તેનાથી તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં સદરહુ “રાજેશ્વરી આઈકોન” ના બ્લોક.....માં તેનાથી.....ફ્લોરે આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર.....(.....) કારપેટ..... ચો.મી. તથા બાંધકામ બીલ્ડઅપ.....ચો.મી. તથા સુપર બીલ્ડઅપ..... ચો.મી. તથા વરાડે પાર્કીંગ (.....ચો.મી.) રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ (.....ચો.મી.) સ્ટેર, કેશ, લીફ્ટ, મશીનરૂમ, કોમન કવર એરીયા વિગેરેની (.....ચો.મી.) તથા તેના વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની કુલ.....ચો.મી. મળી કુલ.....ચો.મી. તથા તેના ઉપર થયેલ.....ચો.મી. બાલ્કની સહીત કુલ.....ચો.મી. (બીલ્ડઅપ એરીયા..... ચો.મી.) ના ક્ષેત્રફળ સહીતની મીલકત તમો લખાવી લેનાર વેચાણથી લેવા માંગતા હોઈ અમો લખી આપનારે આ બાનખાતનો કરાર નીચેની શરતોને આધીન કરી આપી વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ છે જે મીલકતનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે. સદર વેચાણવાળી મિલકતને હવે પછી બાનાખત કરારમાં “ મજકુર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૫)

-:: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું વર્ણન ::-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ કડીના તાલુકે કડીના મોજે કડી-કરખાની સીમના ખાતા નં. ૧૪૬૩૩ ના રી-સર્વે નં.૧૩૭૧ (જુ.સ.નં. ૪૩૯/૫) ની રહેણાંક હેતુસાર બીનખેતી થયેલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૯-૫૯ ચાને ૧૯૫૯ ચો.મી. જેનો આકાર રૂ.૬૮૬.૦૦ પૈસાવાળી બીનખેતી ઉપયોગની ખુલ્લી જમીનમાં કડી નગરપાલીકાએ મંજૂર કરેલા નકશા મુજબ ટી.પી. સ્કીમનંબર-૨ (૨/૧ + ૨/૨) ના ફાઈનલ પ્લોટનંબર-૬૧ ના ચોરસમીટર-૧૨૫૦ વાળી જમીનમાં “રાજેશ્વરી આઈકોન” એ નામથી ચોજના બાંધવામાં આવેલી છે તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાનો પૈકી મકાન નંબર (.....) જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું બાંધકામ ચોરસ મીટર - ચો.મી. ના માપમાં તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનું બાંધકામ ચોરસ મીટર - ચો.મી. ના માપમાં મળી કુલ ચોરસ મીટર - ના માપનું બાંધકામ તથા બાંધકામને વરાડે પડતી જમીન ચોરસ મીટર છે તથા સામુહિક વપરાશને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વપરાશની તેમજ સામુહિક પાર્કિંગની ચો.મી. વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે સહીતની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે જેના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

આ પ્રોજેક્ટ ગુજ. રેરા હેઠળ નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર - PR/GR/MEHSANA/KADI/Others/..... ના દ્વારા ઈસ્યુ થયેલ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા વિનિયમો હેઠળ રદબાતલ અથવા બહિષ્કૃત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે તે પછી અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ એગ્રીમેન્ટસના આવા જોગવાઈઓ ઉદ્દેશ્ય સાથે વાજબી રીતે વિરોધાભાસી હોવાનું માનવામાં આવતા કાઢી નાખવામાં આવે છે.

આ કરાર અને એક્ટ અથવા નિયમોને અનુરૂપે થવા માટે જરૂરી હદ સુધી અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ કાયદાઓ, અને આ કરારની બાકી બોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતા અમલ પાત્ર.

ઉપર જણાવ્યા મુજબની મુદતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ લખી આપનારને ચૂકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તમો હકકદાર અને અધિકારી થયા છો અને તમો લખાવી લેનાર પુરો અવેજ ચૂકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા આવો તેમ છતાં અમો તેમ ન વર્તીએ તો તેવા પ્રસંગે કરારના વિશિષ્ટ અમલ અંગે દાવો કરી કોર્ટ રાહે દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર અધિકારી છો. અને તેવા પ્રસંગે થનાર તમામ ખર્ચ અને નુકશાનની જવાબદારીઓ અમો લખી આપનારની રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર કોઈ કારણસર મકાન કે મીલકત રદ અથવા કેન્સલ કરાવવા માંગતા હોય અને કબજા વગરનો બાનાખત થઈ ગયેલ હોય તો તમોએ ભરેલા અવેજમાંથી જી. એસ. ટી. પેટેની જે કોઈ અવેજની રકમમાં બાદ કરી તે રકમ આ બાનાખત રૂબરૂ મામલતદાર કચેરી કડી આવી રદ ખાતલ કરી આપવાનો તથા તેમાં લાગતો તમામ ખર્ચ મામલતદારનો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે પછી જ બાકીની અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેશે.

આથી પ્રમોટર વેચવા, સોંપવા અને એલોટીને (જેને ફાળવવામાં આવેલ છે તે વ્યક્તિ) નામે ટ્રાન્સફર કરવા સહમત થાય છે અને એલોટી આથી પ્રમોટર પાસે ખરીદવા, સંપાદન કરવા અને પ્રમોટરના શેર, હક્ક, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ જે આ યુનિટમાં આવે તે તેને પ્રકાર ચો.મી. કારપેટ એરીયા માપમાં ચો.મી. અને વરાડે પડતી જમીન માપમાં ચો.મી. એમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી. અર્થાત આ બિલ્ડીંગના ભાગે પડતો કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા વિગેરે સમાવિષ્ટ થઈ જાય છે તેમજ નીચેનો અવિભાજ્ય જમીનમાં જે દર્શાવેલ છે તે સહિત.

કુલ વેચાણ કિંમત સમાવિષ્ટ રૂા...../- અંકે રૂપિયાં પુરા સ્કીમના પ્રિમાઈસીની સર્વે સામાન્ય સગવડોની પ્રમાણસર કિંમત જેમાં પ્રકાર, કોમન એરીયા અને સગવડોની હદ અને તેનું વર્ણન વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ માટે (૧) “કાર્પેટ એરીયા” જેનો અર્થ થાય છે આ યુનિટના ફ્લોર એરીયાનો ઉપયોગમાં લઈ શકાય તેવા નેટ એરીયા. જેમાં બહારની દિવાલોથી ઘેરાયેલો (ક્વર કરેલો) એરીયા, સર્વિસીસ શેફ્ટ હેઠળની એરીયા, એલોટી માટેના ખાસ ઉપયોગનો આ મકાનની બાલ્કનીનો ભાગ, વરંડાનો એરીયા, આ મકાનનો ખાસ ખુલ્લો ઘાબાનો એરીયા બાકાત ગણવાનો છે. પરંતુ તેમાં આ યુનિટના આંતરીક પાર્ટીશન વોલથી ઘેરાયેલો (ક્વર કરેલો) એરીયાનો સમાવેશ થાય છે.

(૭)

એલોટી એ બાબતે સહમત થાય છે કે બાંધકામ આ યુનિટના કારપેટ એરીયાને આધારે ગણવામાં આવેલ છે અને તે રીતે નક્કી કરીને કિંમત પણ નક્કી કરવામાં આવી છે. એલોટી સહમત છે કે આ તબક્કે આ યુનિટની બાબતમાં કારપેટ એરીયાની ગણતરી અત્યાર મુજબની ગણતરી અને વર્તમાન પર આધારીત છે. પરંતુ આ યુનિટનું અંતિમ બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે તેમાં નાના ફેરફારો આવી શકે છે. અર્થાત જ્યારે સક્ષમ અધિકારી કબજા સર્ટીફિકેટ માન્ય રાખે ત્યારે પ્રમોટર એ બાબતે સહમતી છે કે આ યુનિટનો કારપેટ એરીયામાં આટલો તફાવત સ્વીકાર્ય છે અને તે તેનો / તેણીને / તેઓને બંધનકર્તા છે.

જે પ્રમોટર આ યુનિટનો એલોટીને કબજો નિશ્ચિત તારીખે આપવામાં તેના કાબુ બહારના કારણોને કારણે અથવા તેના એજન્ટના કારણે નિષ્ફળ જાય અથવા અવગણના કરે તો પ્રમોટર પેમેન્ટની તારીખથી ભરેલી રકમ વ્યાજ સહીત જેનો ઉલ્લેખ અંદર થયેલો છે તે મુજબ યુનિટ સબબ એલોટીને માંગણી મુજબ આપવા બંધાયેલો છે.

પ્રમોટરે તારીખ- **31/12/2026** અથવા તે પહેલા મજકુર મિલકતનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી અહીં ઉપર જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહીત મજકુર મિલકતના કિસ્સામાં પોતે અગાઉ મેળવેલ રકમ પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ ચુકવવામાં આવે ત્યાં સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ (૧) યુદ્ધ, પ્રજાક્ષોભ, (Civil Commotion) અથવા દેવી કૃત્યને કારણે

(૨) સરકાર અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ / કોર્ટની કોઈ નોટીસ, હુકમ,

નિયમ, જાહેરનામાને કારણે

આ એગ્રીમેન્ટ કર્યા બાદ, પ્રમોટર આ યુનિટ પર લોન લઈ શકશે નહીં કે ચાર્જ ઉભા કરી શકશે નહીં. અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો કાયદામાં જે તે સમયે જે કાંઈ પણ હોય તે કાયદાના અમલમાં હોય તો પણ આવી ગીરો કે ચાર્જ ના હક્ક કે હિતને અસર કરશે નહીં.

(૮)

જો આ એગ્રીમેન્ટની કોઈ જોગવાઈ કોઈ કાયદા, કાનુન, નિતિ નિયમો લાગુ પડતી કલમો મુજબ નીરર્થક અથવા અમલ ન કરી શકાય તેવી હશે તો એગ્રીમેન્ટની આવી જોગવાઈઓ સુધારેલ અથવા દુર થયેલી યાને ડીલીટ થયેલી ગણાશે. જો તે એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત હશે તો જ દુર કરવામાં આવશે અને અમુક હદે જરૂરીયાત મુજબ કાયદા કે નીતિ નિયમો કે લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ, જે પરિસ્થિતિ હોય તેમ, કાયદાને કન્ફોર્મ કરવી અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ યથાવત રહેશે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મીલકત લખાવી લેનાર અને લખી આપનાર માટે મીલકત માટેની ખુબ જ જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

સદર મીલકતનું કામ પૂર્ણ થયેથી સમયસર મીલકતનો કબજો અમો લખી આપનારે સોંપવાનો છે તેમજ કોમન એરીયાનું તથા ઓક્યુપેશની સર્ટી લાવી આપવાનું રહેશે.

સદર મીલકતનું નક્કી કરેલ કરાર મુજબ લખાવી લેનારે સમયસર પેમેન્ટ ચુકવવાનું રહેશે અને જે તમો લખાવી લેનાર સમયસર પેમેન્ટ ચુકવવામાં નિષ્ફળ કે વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને વાર્ષિક SBI MCLR + 2% ચૂકવવાના રહેશે અને જો અમો બીજી તરફવાલા મીલકતનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાલાને ન સોંપીએ તો તે સમયની વાર્ષિક વ્યાજ SBI MCLR + 2 % અમોએ ચૂકવવાનું રહેશે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મીલકતનું અમો લખી આપનારે તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપીને લખાવી લેનારને જાણ જ કરવાની રહેશે અને સદર મીલકતનું સંપૂર્ણપણે ચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ ચોગ્ય છે કે નહીં તે ચેક કરીને લખાવી લેનારે પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

સદર મીલકતનું પરજેશન લીધા પછી પાંચ વર્ષ સુધી મીલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે લખી આપનારે રીપેરીંગ કરી આપવાનું રહેશે પરંતુ સદર મીલકતની અંદર લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા વધારા કરેલ હશે તો તેની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારાએ કરેલ છે.

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

(૯)

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

અવેજ ચૂકવણી માટેની વિગત :-

રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરાનો ચેક નંબર -
....., તારીખ - ના રોજનો
..... શાખાના ચેકથી ચૂકવેલ
છે.

રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આપેલા છે. જે અમો લખી આપનાર કબુલ કરીએ છીએ.

આમ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ આજથી માસ.....(.....)
સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે જે લોન કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાની કાર્યવાહી કરેલ છે તે કાર્યવાહી પુરી થતાં લોનની રકમમાંથી અથવા જો લોન મળી શકે તેમ ના હોય તો તમોએ બાકી રહેતી ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ જાતે ચુકવી આપી સદરહું મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે અને જે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલા છીએ પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર લોન મળી શકે તેમ ન હોઈ અથવા બાકી વેચાણ અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં ચુકવી ના શકો તો આ બાનાખતનો કરાર રદ બાતલ ગણાશે જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ કરો છો.

સામાન્ય સુવિધામાં સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત (દુકાન / રૂમ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ચ પચાક્ષિ પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ અવિભાજિત પ્રસારણસર હકક એલોટીનો હકક જે તે વિભાજિત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

૧.. આ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટ્રેશન થાય તે પહેલાં કે તે સમયે કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

- ૨.. પ્લાન્ટ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કિંમતના ૧૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહીં.)
- ૩.. સ્લેબ, પોડીયમ, સ્ટીલ્ટ, સહીતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૨૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહીં.)
- ૪.. દિવાલો અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી દરવાજા ફીટીંગ થયા બાદ કુલ કિંમતના ૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહીં.)
- ૫.. સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લોબીનું બાંધકામ ફ્લોર લેવલ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહીં.)
- ૬.. બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહીત ધાબુ ત્યારે કુલ કિંમતના ૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહીં.)
- ૭.. ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, પેવીંગનું કામકાજ વિગેરેને અનુરૂપ જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી તેવું કામ પુર્ણ થયે કિંમતના ૧૦ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહીં.)
- ૮.. બાકી રહેતી રકમ સદરહું મીલકતના કબજા સોંપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.
- સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચૂકતે થયેથી રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આવજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ, ઈન્ડેક્સ ફક્ત.....**2250**.....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 એફ.એસ.આઈ. (F.S.I.- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધરે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને **750**.....ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા.....**3000**.....ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

મજકુર મિલકતનું નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ કરાર મુજબ લખાવી લેનારે સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર સમયસર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય કે વિલંબ કરે તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને SBI ના MCLR + 2 % વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે અને જો અમો લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સમયસર ન સોંપીએ તો તે સમયનું SBI ના MCLR + 2 % વ્યાજ અમો લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ લખાવી લેનાર એલોટીને સોંપવામાં આવેલ એરીયા તથા બાંધકામની ડેવલોપર્સ પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (કડી નગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. પરંતુ જો બાંધકામના કારપેટ એરીયામાં ૩ % સુધીનો ઘટાડો થાય તો પ્રમોટર એલોટીને વાર્ષિક $SBI\ MCLR + 2\%$ ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવશે અને જો બાંધકામ કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાથી ઉપર વધારો આવશે તો એલોટી બાંધકામની કિંમત મુજબનું ડીફરન્સ પ્રમોટરને ચુકવવા માટે બંધાયેલા છીએ.

સદરહુ મિલકત અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વિવાદ ઉભો થાય તો તેવા કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓ આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા, કર વિગેરે જે કાંઈ આવે તે અમો લખી આપનારે ભરવાના છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મિલકત અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેટીની સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક હિત સંબંધ નથી. સદર મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર છે અને તે વેચાણ આપવાનો લખી આપનારને પુરતો હકક અને અધિકાર છે.

સદર બાનાખતનો કરાર લેખ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણને વશ થયા વિના અકકલ હોંશિયારીથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૨)

મતા : બીજી તરફવાલા : લખી આપનાર :-

રાજેશ્વરી બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

(૧)-----
(પટેલ રમીલાબેન કનુભાઈ)

(૨)-----
(પટેલ સંકેતકુમાર પંકજભાઈ)

(૩)-----
(પટેલ સુરેન્દ્રકુમાર રામભાઈ)

(૪)-----
(પટેલ હાર્દિકભાઈ ડાહ્યાભાઈ)

સાક્ષીની સહીઓ :-

(૧) -----

(૨) -----

(૧૩)

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ - ૧૯૦૮ ની કલમ - ૩૨ - એ મુજબનું પરિશિષ્ટ

બીજી તરફવાળા
વેચાણ આપનાર

ફોટો

અંગુઠાની છાપ

રાજેશ્વરી બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

(૧)-----
(પટેલ રમીલાબેન કનુભાઈ)

(૨)-----
(પટેલ સંકેતકુમાર પંકજભાઈ)

(૩)-----
(પટેલ સુરેન્દ્રકુમાર રામભાઈ)

(૧૪)

(૪)-----
(પટેલ હાર્દિકભાઈ ડાહ્યાભાઈ)

એક તરફવાળા
વેચાણ લેનાર

ફોટો

અંગુઠાની છાપ

.....