

બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- ૧૧ (અસલાલી) તાલુકા - વટવા નાં મોજે - વટવા ગામની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૫૭૪ ની ૪૫૫૩ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા-આઉટફીલ્ડ) માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬/૧ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૧૩ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે રહેણાક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર "રશ્મિ પલ" ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં જુદા જુદા A+B+C+D+E+F નામના બ્લોક બનાવવામાં આવેલ છે તે પૈકી બ્લોક નં. નાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનું બાનાખત.

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળા:-

રશ્મિ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી PAN No. AAVFR 3606 E

જેનું ઠેકાણું : ૨૦૯, અક્ષત, પકવાન રેસ્ટોરન્ટની પાસે,
એસ.જી. હાઈવે, બોડકદેવ, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે.
તેના વતી થકી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા

ઉ.વ.આ. ૫૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૨૫૪, સત્યાગ્રહ છાવણી, લાઈન નં. ૧૩, હોટલ કોર્ટયાર્ડની પાછળ,
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૧૫.

(૨) દિપકભાઈ નાગજીભાઈ હિરપરા

ઉ.વ.આ. ૪૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : (ધર્મજીવન)૯, મણીરત્ન સોસાયટી, કાન્તમ પાર્ટી પ્લોટની પાછળ,
આંબલી, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૫૮.

(૩) જીગ્નેશભાઈ નાગજીભાઈ હિરપરા

ઉ.વ.આ. ૩૮, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : (ધર્મજીવન)૧૦, મણીરત્ન સોસાયટી, કાન્તમ પાર્ટી પ્લોટની પાછળ,
આંબલી, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૫૮.

(૪) હર્ષલભાઈ દિપકભાઈ હિરપરા

ઉ.વ.આ. ૨૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : (ધર્મજીવન) ૯, મણીરત્ન સોસાયટી, કાન્તમ પાર્ટી પ્લોટની પાછળ,
આંબલી, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૫૮.

(૫) દુવીલ ભરતભાઈ ડોબરીયા

ઉ.વ.આ. ૨૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : બી-જી-૨, મીલન એપાર્ટમેન્ટ, હેવન પાર્કની બાજુમાં, રામદેવનગર,
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૧૫.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખી આપનાર, પ્રમોટર, વિકાસકર્તા, ભાગીદારી પેઢી યાને કે એક તરફવાળા અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો , એક્ઝીક્યુટરો, સલાહકારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર યાને કે બીજી તરફવાળા :-

શ્રી.....

ઉ. વ. આ..... , ધંધો :..... , ધર્મે -,

રહે :.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખાવી લેનાર, એલોટી યાને કે બીજી તરફવાળા, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જાત :-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- ૧૧ (અસલાલી) તાલુકા - વટવા નાં મોજે - વટવા ગામની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૫૭૪ ની ૪૫૫૩ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા-આઉટફીલ્ડ) માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬/૧ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૧૩ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે રહેણાક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર "રહિમે યલ" ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં જુદા જુદા A+B+C+D+E+F નામના બ્લોક બનાવવામાં આવેલ છે તે પૈકી બ્લોક નં. નાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જે શેડને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહું મિલકત" અગર "સદરહું ફ્લેટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) મોજે. વટવા ગામની સીમના સર્વે નં. ૫૭૪ ની ૪૫૫૩ ચોરસમીટર ખેતીની જમીન મે.નાયબ કલેક્ટરશ્રી, વિરમગામ પ્રાંતનાઓએ તેઓના હુકમ નં. જમીન/વટવા/બિનખેતી/એસઆર- ૪૧/૦૭, તા.૦૭-૦૩-૨૦૦૮ના રોજના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે ખેતી ખેતીના

હેતુમાંથી રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીના હેતુમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૪૮૭૧, તા. ૨૮-૦૩-૨૦૦૮ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૨-૦૫-૨૦૦૮ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

- (૩) ત્યારબાદ મોજે. વટવા ગામની સીમના સર્વે નં. ૫૭૪ ની ૪૫૫૩ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮(વટવા-આઉટફીલ્ડ) માં થતાં આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬/૧ ની ૩૪૧૩ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીન તેના જમીન માલિક સાંગાણી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ઈન્ડિયા પ્રા.લી. એ નામની કંપની પાસેથી અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૯૬૩૬, તા. ૦૪-૦૭-૨૦૧૮ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૦૩૧૪, તા. ૦૮-૦૭-૨૦૧૮ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૨૩-૦૮-૨૦૧૮ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
- (૪) સદર જમીનમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશનમાં તા. ૧૨-૦૪-૨૦૧૮ના રોજ મંજૂર કરાવેલ છે અને તે અનુસંધાને બાંધકામ અંગેની જરૂરી રજાચિઠ્ઠી કોર્પોરેશન દ્વારા નીચે મુજબની વિગતે આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર

રજાચિઠ્ઠી નંબર

A to F

01243/271117/A0130/R1/M1

થી આપવામાં આવેલ છે અને કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં ૨ બેઝમેન્ટ, હોલો પ્લીન્થ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ફોર્થ ફ્લોર તથા લીફ્ટ, સ્ટેર કેબીન ધરાવતું બાંધકામ કરવાનું ચાલુ કરેલ છે અને સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે તે સ્કીમનું નામ "રશ્મિ પલ" આપવામાં આવેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી

બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો એક તરફવાળાનો છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો એક તરફવાળાનો છે.

- (૫) એક તરફવાળાએ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર- થી તારીખ ના રોજ ગાંધીનગર ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.
- (૬) સદરહુ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ, શાંત, ખાલી કબજો મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે.
- (૭) સદરહુ ફ્લેટ અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના એક તરફવાળાએ ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે તેમજ સદરહુ ફ્લેટ અંગે ભરવાના થતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.
- (૯) સદરહુ ફ્લેટમાં એક તરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમીમાં કે અવલ જમીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી સરફથી અમારા

કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ આપેલ છે.

- (૧૦) ઉપરોક્ત શરતોને આધીન રહી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ દસ્તાવેજો કરાવી લેવા તમો બીજી તરફવાળા કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો કાયદેસરના હક્કદાર છો.
- (૧૧) અમો એક તરફવાળા એ તમો બીજી તરફવાળાને નક્કી કરેલ સમયમાં તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર ફ્લેટનુ બાંધકામ પુરૂ કરી આપવાનુ છે.
- (૧૨) સદરહુ ફ્લેટ અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તેવા પ્રસંગે તેનો ઉકેલ લવાદી પ્રક્રિયાથી બંને પક્ષકારોએ લાવવાનો રહેશે અને જેનુ ન્યાયીકક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.
- (૧૩) સદરહુ ફ્લેટનો ભાગ બનતીચોમી.ના વિસ્તારવાળો રૂા...../-ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.
- (૧૪) સદરહુ ફ્લેટનો ભાગ બનતીચોમી.ના વિસ્તારવાળા ફ્લેટની રૂા...../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.
- (૧૫) સદરહુ ફ્લેટનો ભાગ બનતીચોમી.ના વિસ્તારવાળા ફ્લેટ રૂા...../-ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.
- (૧૬) ભોયરા અને અથવા થાંભલા અને અથવાઓટલા પાસે આવેલી લે-આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી નંબરની પાર્કીંગ માટેની ખુલ્લી જગ્યા રૂા...../-ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

- (૧૭) ભોયરા અને અથવા થાંભલા અને અથવાઓટલા પાસે આવેલી લે-
આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારીનંબરની પાર્કિંગ માટેની બંધ (કવર્ડ)
જગ્યા રૂા...../-ના અવેજ બદલ,પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી એલોટી કબુલ
થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.
- (૧૮) આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા એલોટીએ(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦
જેટલી)રૂા.ની (ફક્ત રૂપિયા)ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી
તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા.(ફક્ત રૂપિયા).....નીચે
જણાવેલ રીતે પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.
- (એ) સમજૂતીનો અમલ થયા પછી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ ટકા જેટલી)રૂા./-
(.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (બી) સદરહુ ફ્લેટ જ્યા આવેલ હોય તે ફ્લેટ અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી
થયેથી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ ટકા જેટલી)(રૂા./-
(.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (સી) સદરહુ ફ્લેટ જ્યા આવેલ હોય તે ફ્લેટ અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની
કામગીરી પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ ટકા જેટલી)(રૂા./-
(.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (ડી) સદરહુ ફ્લેટની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી (flooring) બારણા અને બારીઓની
કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ ટકા જેટલી)(રૂા./-
(.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (ઈ) સદરહુ ફ્લેટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટિંગ્સ, સીડી,લીફ્ટ,વેલ, લોબીની કામગીરી
પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ ટકા જેટલી)(રૂા./-
(.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (એફ) સદરહુ ફ્લેટ જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર,

એલિવેશન,વોટર પ્રુફ અગાસીની પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા જેટલી)(રૂ./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(જી) લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ, લોબી/લોબીઓ, પ્લીનથ પ્રોટેક્શન સંબંધિત વિસ્તારમાં વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા જેટલ (રૂ./- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(એચ) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી એલોટીને ફ્લેટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂ./-(.....)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૧૯) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ કિંમતમાં (ફ્લેટ)સોંપવાની તારીખ સુધીના (મુલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચુકવેલા અથવા ચુકવવાના થતા વેરા અથવા પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને તેના અમલના સંબંધમાં લઈ શકાય તેવા પ્રમોટરે ચુકવવાના તેના જેવા બીજા કોઈ વેરા-થી બનતા)વેરાનો સમાવેશ કરવામાં આવતો નથી.તે વેરા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રીતે એલોટીએ અલગથી ચુકવવા જોઈશે.

(૨૦) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ માત્ર ૬૧૪૩.૪૦ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય વેતી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષાને આધારે ,પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એસ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૯૨૧૫.૧૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૩૭૫.૯૧ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના દુકાનના સૂચિત બંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફઆએસનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતી ના આધારે સદરહુ

એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

- (૨૧) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટેની અને એલોટીને(ફ્લેટ)સોપવા માટેની સમય-સુચિનું પાલન ન કરેતો પ્રમોટર પ્રોજેક્ટમાંથી અથવા ન માગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે કબજો સોપવામાં આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૦૯ ટકા ના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે.એલોટીએ આ સમજૂતી ની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી તમામ વલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે ઓપટી(ઓ)દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ૦૯ ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા કબુલ થાય છે.
- (૨૨) પ્રમોટરે, સને ૨૦૨૨ ના જુલાઈ મહિનાની ૩૧ મી તારીખે અથવા તે પહેલા ફ્લેટનો કબજો એલોટીએ આપવો જોઈએ. પ્રમોટરે, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર, ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે,તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર માંગણી કર્યેથી અહી ઉપર ખંડ ૪, ૧ માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત ફ્લેટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ પ્રમોટર જે તારીખે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચુકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.
- (૨૩) એલોટીને ફ્લેટ સોપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતની અંદર એલોટી ફ્લેટમાંથી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનમાંની કઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઈએ અને આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.
- (૨૪) એલોટીએ, સદરહુ મંડળીએ અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવાના સંબંધમાં પ્રમોટરના કાયદાના એટર્ની/વકીલના વ્યવસાયીક ખર્ચ સહિત તમામ કાનુની કિંમત, ચાર્જ અને ખર્ચને તથા દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા અને લખવા અથવા પટો સોંપવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે રૂા...../- ની રકમ ચુકવવી જોઈશે.
- (૨૫) સદરહુ ફ્લેટના અથવા ફ્લેટની વિંગના માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવતી

વખતે એલોટીને સદરહુ ફ્લેટની વિંગના માળખાના સંબંધમાં આવાખત અથવા પટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો પિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવો જોઈશે. પ્રોજેક્ટની માળખાના સંબંધમાં ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવાના આવા ખત અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા તબદીલીના લેખ પર સદરહુ ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો પિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવો જોઈશે.

(૨૬) પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે પ્રમાણે રજુઆત કરે છે અને બાંહેધરી આપે છે.

- (એ) પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે પ્રમોટરે આ સમજૂતીના માલીકીહક્ક અહેવાલમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલકીહક્ક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની કબજો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે પ્રમોટર કાયદેસરના હક્ક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ કાર્ય પુરૂ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) માલીકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.
- (ડી) માલીકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, કાયદાની કોઈ અદાલત સમક્ષ કોઈ દાવો અનિર્ણિત નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ ફ્લેટ વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ જમીન/વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપવાની તમામ મંજૂરીઓ લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન ફ્લેટ/વિંગ અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ

પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઈએ.

- (એફ) પ્રમોટરને આ સમજૂતી કરવાનો હક્ક છે અને જેનાથી અહીં ઉભા કરેલા એલોટીના હક્ક, માલીકીહક્ક અને હિત સંબંધને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચુક કરેલ નથી.
- (જી) પ્રમોટરે આ સમજૂતી હેઠળના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર થાય તેવા પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ (ફ્લેટ/પ્લોટ) સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે વેચાણની કોઈ સમજૂતી અને/ અથવા વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજી કોઈ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી.
- (એચ) પ્રમોટરે એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજૂતીમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે સદરહુ (ફ્લેટ/પ્લોટ) એલોટીને વેચવા પર પ્રમોટર પર કોઈ પ્રતિબંધ મુકવામાં આવેલ નથી.
- (આઈ) જરૂરી અને તેને આનુસંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે દુકાનના ભોયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) ભોગવવા અને ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવા જોઈશે. એલોટી વધુમાં કબુલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એલોટી ખર્ચ પેટે માસિક રૂા..... નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે નહિ અને તે રકમ ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે મંડળી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર પાસેજ રાખવામાં આવશે.

(૨૭) પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)

આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે તે સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા

પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા પથાપ્રસંગે લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે (જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૨૮) તકરારનું નિરાકરણ

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઈએ. પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલકત (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર તે તકરારસત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈએ.

(૨૯) સદરહુ ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રોમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૯ % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ-૧ (ક)માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચોમી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૩૦) અમો લખી આપનાર (વેન્ડર/વિકાસકર્તા) અહીં આજરોજ તમો લખાવી લેનાર (ખરીદનારને) ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત જે બીલ્ડિંગમાં આવેલ તે બીલ્ડિંગ પર કે તેના કોઈપણ હિસ્સા ઉપર અમોએ કોઈ લોન લીધેલ નથી એટલે કે અમો લખી આપનારે કોઈપણ બેંક કે ફાયનાન્સ કંપની કે વ્યક્તિ પાસે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકેલ

નથી અને અમો લખી આપનાર બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહુ બિલ્ડીંગ પર અમો કોઈપણ ગીરો કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરીશું નહીં અને સંપૂર્ણ બોજા રહીત મિલકત અમો લખી આપનારે આજરોજ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- ૧૧ (અસલાલી) તાલુકા - વટવા નાં મોજે - વટવા ગામની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૫૭૪ ની ૪૫૫૩ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮(વટવા-આઉટફીલ્ડ) માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬/૧ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૧૩ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે રહેણાક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર "રશ્મિ પલ" ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં જુદા જુદા A+B+C+D+E+F નામના બ્લોક બનાવવામાં આવેલ છે તે પૈકી બ્લોક નં. નાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળો છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત.....

સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬/૧ ના ખુંટચારની વિગત જે:-

- પૂર્વ :- ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭/૬ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૧ આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪ આવેલ છે.

સદરહુ ફ્લેટ નં. ના ખુંટચારની વિગત જે :-

- પૂર્વ :- આવેલ છે.
પશ્ચિમ :- આવેલ છે.
ઉત્તર :- આવેલ છે.
દક્ષિણ :- આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો કબજો સિવાયનો બાનાખત કરાર અમો બન્ને પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ, હોંશીયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, સમજી, વિચારી, બિનકેફી હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમો તથા અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઈનીઝ, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઝ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : _____ માહે _____ સને ૨૦૧૯ નાં દિને શહેર **અમદાવાદ** મધ્યે કરેલ છે.

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-

રશ્મિ કોપોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેટી

વતી થકી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા

(૨) દિપકભાઈ નાગજીભાઈ હિરપરા

(૩) જીગ્નેશભાઈ નાગજીભાઈ હિરપરા

(૪) હર્ષલભાઈ દિપકભાઈ હિરપરા

(૫) ધુવીલ ભરતભાઈ ડોબરીયા

સાક્ષીઓની સહી :-

૧. _____

૨. _____

રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-

રશ્મિ ઇલ્કાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી થકી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો
(૧) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

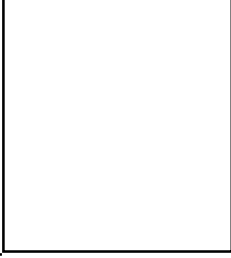
(૨) દિપકભાઈ નાગજીભાઈ હિરપરા

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

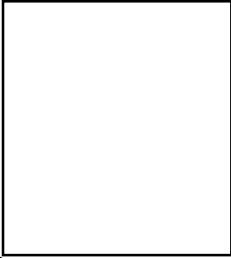
(૩) જીનૅશભાઈ નાગજીભાઈ હિરપરા

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

(૪) હર્ષલભાઈ દિપકભાઈ હિરપરા

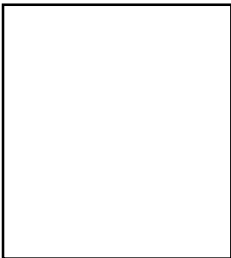

(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

(૫) ધુવીલ ભરતભાઈ ડોબરીયા


(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

લખાવી લેનાર યાને કે બીજી તરફવાળા :-

શ્રી


(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)