રજી.બાનાખત

ફ્લેટ નં :-

“ ”

મુ. પેથાપુર , તા&જી :- ગાંધીનગર

:: કબજા વગરનું રજી બાનાખત ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ગામ ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૨૦૧૮ ની કુલ ૦-૯૧-૦૫ ચો.મી ની બિન ખેતી ની જમીન નો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના ડેવલપમેન્ટ પ્લાન માં સમાવેશ કરી ને ડ્રાફ્ટ ટી.પી સ્કીમ અન્વયે ની કપાત બાદ કરી ફાળવી આપેલ ફાયનલ પ્લોટ નં :- ૨૦૧૮ ની ૫૨૮૧ ચો.મી બિન ખેતી ની જમીન ઉપર "VB DEVELOPERS " દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ ની સ્કીમ જે " SPRING CITY" થી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ બ્લોક :- ------- ના ------------ મજલે આવેલ ફ્લેટ નં :- --------- કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ----------- ચો.મી , વોશ એરીયા --------- ચો.મી , બાલ્કની એરીયા -------- ચો.મી જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :--------- ચો.મી તેમજ સદરહુ સ્કીમ ની જમીન માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે --------- ચો.મી વપરાશી હક્ક સહીત મિલ્કત (કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલીકી હક્ક , હિત, હિસ્સાવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય નાહેતુ વાળી મિલ્કત નો કબજા વગર નું રજી. બાનાખત નો કરાર.....

<u>એક તરફવાળા /લખી આપનાર/</u>વેચાણ આપનાર :-

VB DEVELOPERS ના પ્રોપરાઈટર

(૧). વિષ્ણુભાઇ બહેચરભાઇ પટેલ PAN :- AGDPP2468A

ઉ.વ :- ૬૦, ધર્મે : હિન્દુ , ધંધો :- ખેતી/વેપાર ,

રહેવાસી :- બી-૩ , કૃપા રેસીડેન્સી, સ્ટેડીયમ રોડ , મોટેરા

સાબરમતી , અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખી આપનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાન્સફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઇનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર</u> :- બીજી તરફવાળા /વેચાણ લેનાર

(૧).

આધાર કાર્ડ નં :-

PAN :-

ઉ.વ. :- પુખ્ત , ધંધો :- નોકરી ,ધર્મે :- હિન્દુ

રહે :-

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાન્સફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઇનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

(૧). રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ગામ ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૨૦૧૮ ની કુલ ૦-૯૧-૦૫ ચો.મી ની બિન ખેતી ની જમીન નો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના ડેવલપમેન્ટ પ્લાન માં સમાવેશ કરી ને ટી.પી સ્કીમ અન્વયે ની કપાત બાદ કરી ફાળવી આપેલ ફાયનલ પ્લોટ નં :- ૨૦૧૮ ની ૫૨૮૧ ચો.મી બિન ખેતી ની જમીન (જેને હવે પછી આ કરાર માં "મજકુર જમીન " એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) તે મજકુર જમીન અમો એક તરફવાળા ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

(૨). સદરહુ જમીન વેચાણ આપનાર -: વિષ્ણુભાઈ કરશનભાઈ પટેલ, કાળાભાઈ કચરદાસ પટેલ, ભીખાભાઈ જોઈતારામ પટેલ, બળદેવભાઈ જોઈતારામ પટેલ, વિષ્ણુભાઈ સોમાભાઈ પટેલ, બળદેવભાઈ જીવીદાસ પટેલ, બાબુભાઈ ચતુરદાસ પટેલ, પ્રહલાદભાઈ શંકરદાસ પટેલ વેચાણ લેનાર -: વિષ્ણુભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ ને માર્જીનમાં જણાવેલ બ્લોક/સરવે ન. ૨૦૧૮, ખાતા નં. ૨૪૫૯, ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૧-૦૫ બીનખેતી પ્રિમીયમને પાત્ર ખેતીની જમીન વેચાણ આપનારાઓએ તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ થી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૨૯૫ થી રૂ. ૧,૭૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા એક કરોડ સીતેર લાખ પુરા માં વેચાણ આપતાં વેચાણ લેનારનુ નામ દાખલ કરવા અરજદારે અરજી સાથે રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ, ઈન્ડેક્ષ ની નકલ, તથા ૭/૧૨, ૮/અ ની નકલો તથા ખેડુત ખાતેદાર તરીકે વે.લે એ મોજે-સોખડા ,તા. વિજાપુર, જી. મહેસાણા ના સ.નં.૭૭૭ ની ૭/૧૨ ની નકલ રજુ કરતા વેચાણ લેનારના નામે દાખલ કરવા નોધ કરી.જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ નાહક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૭૫૪૯ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૩). મોજે પેથાપુર તાલુકા ગાંધીનગર જિલ્લા ગાંધીનગર ના સરવે/બ્લોક નંબર ૨૦૧૮ (ખાતા નંબર ૨૯૦૭) ક્ષેત્રફળ ૯,૧૦૫.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વિષ્ણુભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ એ તા. ૦૭/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન માટે બીન-ખેતીના હેતુ માટે પ્રિમિયમ ભરવાની મંજૂરી તથા બિનખેતી પરવાનગી મેળવવાની અરજી અન્વયે અરજદારે બિનખેતી હેતુ

માટે પ્રિમિયમની રકમ રૂ.૧,૦૫,૬૧,૮૦૦.૦૦/- સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ છે. આ અંગે જિલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર ના તા. ૦૬/૦૩/૨૦૨૧ ના હુકમ ક્રમાંક. ૫૧૪/૦૬/૦૩/૦૧૭/૨૦૨૧ થી સદર જમીનને બિનખેતી હેતુ માટે જુની શરત માં ફેરવવા હુકમ થવાથી નોંધ કરી. તે અંગેની રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર :- ૧૮૮૫૬ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન મોજે પેથાપુર તાલુકા ગાંધીનગર જિલ્લા ગાંધીનગર ના સરવે/બ્લોક નંબર ૨૦૧૮ (ખાતા નંબર ૨૯૦૭) ક્ષેત્રફળ ૯,૧૦૫.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વિષ્ણુભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ એ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા. ૦૭/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી થી માંગણી કરતાં કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર ના તા. ૧૦/૦૩/૨૦૨૧ ના હુકમ ક્રમાંક. ૫૪૫/૦૬/૦૩/૦૧૭/૨૦૨૧ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરીની આથી નોંધ કરવામાં આવી. *** વિશેષધારો દર ચો.મી. રૂા. ૦.૬૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૫,૪૬૩.૦૦, રૂપાંતર કર દર ચો.મી. રૂા. ૮.૦૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૭૨,૮૪૦.૦૦, લોકલ ફંડ દર ચો.મી. રૂા. ૧.૨૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૧૦,૯૨૬.૦૦, શિક્ષણ ઉપકર દર ચો.મી. રૂા. ૦.૩૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૨,૭૩૨.૦૦ તથા માપણી ફી રૂા. ૧,૫૦૦.૦૦ જમા લેવાયેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નમુના નંબર :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર :- ૧૮૮૮૨ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૫). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બીજા હક્ક માં નોંધ કરી જે મુજબ મે.એસ્ટેટ અધિકારી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર ના પત્ર નંબર. નં.ગુડા/એસ્ટેટ/કપાત જમીન/પેથાપુર/૮૨૩૩/૦૨૦૨૧ ના તા.૧૯/૮/૨૧ના પત્ર આધારે નોંધ કરી.

જે મુજબ હુક્મ :-

મોજે. પેથાપુરના સર્વે નં./બ્લોક નં. ૨૦૧૮ (૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૯૧૦૫ ચો.મી) પૈકી નું ૮૮૦૧ ચો.મી ક્ષેત્રફળ, સુચીત અંતિમખંડ નંબર ૨૦૧૮, અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૮૧ ચો.મી., કપાત જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૨૦ ચો.મી.,
જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નમુના નંબર :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નંબર :- ૧૯૨૩૧ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૬) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન માં સમાવેશ થતાં તેમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવા સારુ વિકાસ પરવાનગી અરજી કરતાં માન. મ્યુનીસીપલ કમીશનર શ્રી, ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન , ગાંધીનગર ના એ તે અનુસંધાને તેઓ ના ક્રમાંક નંબર :-GMC/20/ પેથાપુર - ૨૦૧૮/૧/૨૦૨૨/૬૩૬૨/૨૦૨૨ થી તા:- ૨૮/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ થી રેસીડેન્સીયલ એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ યોજના (RAH) અંતર્ગત રહેણાંક તથા વાણિજ્ય યુનિટના બાંધકામના પ્લાન વિકાસ પરવાનગી હેતુ ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન માં ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ /ડીપોઝીટ /ફી વગેરે આથી ચુકતે કર્યાબાદ મંજુર કરવામાં આવેલ છે જે મંજુરી મુજબ થી મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી “SPRING CITY” નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહુ સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે)

(૭) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :- PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/others/ થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે

(૮) બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહિતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા મજકુર જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલ પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ

તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બંધાઈ રહેલ આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં નિતી નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક :- ------- ના ------- મજલે આવેલ ફ્લેટ નં :- ------- કે જેનો કાર્પેટ એરીયા -------- ચો.મી , વોશ એરીયા --------- ચો.મી , બાલ્કની એરીયા --------- ચો.મી જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :---------- ચો.મી તેમજ સદરહુ સ્કીમ ની જમીન માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે ------------ચો.મી ના વપરાશી હક્ક સહીત મિલ્કત (કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલીકી હક્ક , હિત, હિસ્સાવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય ના હેતુ વાળી મિલ્કત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલ્કત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ! ----------/- અંકે રૂપિયા -------------------- પુરા માં એકતરફવાળાએ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બીજી તરફવાળા એ વેચાણ થી લેવાનું નક્કી થાય તે મુજબ ની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર ને અલગ થી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે બીજી તરફવાળા ને કબુલ મંજુર છે.

હવે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ની તરફેણ માં નીચેની શરતો ને આધિન મજકુર મિલ્કત અંગે નો આ કરાર કરેલ છે.

૧. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલક્ત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં વર્ણવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જેનો કુલ કાર્પેટ એરીયા :- ---------- ના કુલ કે જે વેચાણ કિંમત રૂ! -----------------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા પૈકી રૂ!----------/- પુરા વેચાણ બાનાપેટે ચુકતે કરી વેચાણ લેવાનું આ કરાર થી નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલક્ત ના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહીત છે તે બાબત ની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલ્કત ના બુકીંગ હેતુ નક્કી કરેલ કિંમત પૈકી બીજી તરફવાળાએ નીચે ની વિગતે ચુકવેલ છે.

અવેજ ની વિગત :-

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂ! -----------/-	અંકે રૂપિયા ----------- પુરા નો બેંક નું નામ :- ------------ નો ચેક નં :- ----------- થી તા :- ----------- ના રોજ થી ચુકતે મળી ગયેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબ થી સદરહુ મિલક્ત ના બાનાપેટે રકમ મળ્યા ની પહોંચ વેચાણ આપનાર પાસે થી વેચાણ લેનાર ને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજ માં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર ને મજકુર મિલક્ત ની કુલ કિંમત ના ૧૦% રકમ જે બાના પેટે ની રકમ નક્કી કરેલ છે જે એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકી ની રકમ બીજી તરફવાળા જો બેંક માં થી લોન મેળવી ને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરાર ની સમય મર્યાદા માં મંજુર કરાવીને તથા બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળા ને ચુકવી આપવાની રહેશે. તેમજ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને ચુકવવાના રહેશે.

૨. વધુ માં બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ની ખરીદ કિંમત ઉપરાંત, દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ ખર્ચ સહીત ચુકવ્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમ નું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ની તરફેણ માં સદરહુ મિલ્કત નો રેરા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ ફોર્મેટ મુજબ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. અને તે સમયે સદરહુ મિલ્કત નો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાની તરફેણ માં સુપ્રત કરશે.આમ સદરહુ મિલ્કત નો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જ સદરહુ મિલ્કત માં તમો લખાવી લેનાર રંગ રોગાન તેમજ ફર્નિચર નું કામ કરી કરાવી શકશો.

૩. વેચાણ લેનારે બાનાપેટે ની રકમ ઉપરાંત બાકી ની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણી ની ટકાવારી
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦.૦૦% રકમ
૨	બાનાખત ના કરાર થયે થી	૩૦.૦૦% રકમ
૩	ઈમારત ના પ્લીન્થ લેવલ ના કામ થયે થી	૪૫.૦૦% રકમ
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કામ થયે થી	૭૦.૦૦% રકમ
૫	દિવાલો નું ચણતર, ફ્લોરીંગ, બારી દરવાજા ની કામગીરી પુર્ણ થયે થી	૭૫.૦૦% રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ , દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદિ ની કામગીરી પુર્ણ થયે થી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭	દિવાલો નું પ્લાસ્ટર , પ્લમ્બીંગ , એલીવેશન , ઈત્યાદિ કામગીરી પુર્ણ થયે થી	૮૫.૦૦% રકમ
૮	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકટ ફીટીંગ્સ, એન્ટરન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા, ઈત્યાદિ ની કામગીરી પુર્ણ થયે થી	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	મિલ્કત નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તથા કબજો સોંપતા પહેલાં	૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદા માં મજકુર મિલ્કત ની બાકી ની વેચાણ અવેજ ની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચૂક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજ ની રકમ ઉપર ભરવામાં થયેલ વિલંબ ના સમય પ્રમાણે **SBI MCLR +2 %** ના દરે વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકી ની રકમ એક તરફ્વાળાને ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગે નો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનાર નો રહેશે. અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં

નિષ્ફળ જશે તો બીજી તરફવાળાએ કરાવેલ મિલ્કત નું બુકીંગ રદ્ થશે. અને આ કરાર રદ્ થયેલ ગણાશે જે અંગે નો આખરી નિર્ણય એક તરફવાળા એ કરવાનો રહેશે અને તેવા સંજોગો માં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ દસ્તાવેજ સમયે મજરે આપવાની રહેશે. જે એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. કોઈ સંજોગો માં બીજી તરફવાળા ફ્લેટ/શોપ નું સંપુર્ણ પેમેન્ટ એડવાન્સ માં કે મુદત પહેલા એક તરફવાળા ને ચુકવી આપે તો તે રકમ નું એડવાન્સ પેમેન્ટ નું કોઈ વ્યાજ બીજી તરફવાળા એ માંગવાનું રહેતું નથી.

વધુ માં એકતરફવાળા તરફે થી મુકવામાં આવી રહેલ સ્કીમ ના પ્લાન, બાંધકામ, ડેવલપમેન્ટ , અન્ય ગ્રાહકો ને ફ્લેટસ /દુકાનો ની ફાળવણી આર્થિક વ્યવહાર જેવી તમામ વહીવટી કામગીરી માં કોઈપણ પ્રકાર ની ક્ષતિ ઉપસ્થીત થવાથી અથવા તો એલોટી સાથે મતભેદ થવાથી નાણાકીય બાબતો ના પ્રશ્નો ઉપસ્થીત થાય તે સંજોગો માં બુકીંગ પેટેની રકમ પરત કરી બુકીંગ રદ્ કરવાનો અધિકાર એક તરફવાળાને છે અને રહેશે.

વધુ માં સદરહુ મિલ્કત નું લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનાર ને પજેશન સુપ્રત કરવામાં આવ્યે થી સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ છે તે સંપુર્ણ પરિયોજના માં સ્વચ્છતા, શાંતી , સભ્યો ના આદર્શો,સભ્યો ના જીવન મુલ્યો જાળવી અને સભ્યો ની જીવન શૈલી સમગ્ર વિસ્તાર માં ઉદાહરણ રૂપ બને એવો તમામ સભ્યો આગ્રહ રાખશે.

૪. એક તરફવાળાએ મજકુર મિલ્કત નો શાંત , ખાલી, પ્રત્યક્ષ કબજો રેરા રજીસ્ટ્રેશન દર્શાવ્યા મુજબ તા :- ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધી ની સમય મર્યાદા માં બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. મજકુર મિલ્કત નો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદા માં મજકુર મિલ્કત નો કબજો બીજી તરફવાળા ને સોંપવામાં વિલંબ કરે તો સમય મર્યાદા કરતાં વધારાના સમય નું SBI MCLR+2% (Marginal cost of fund based landing rate) ના દરે બીજી તરફવાળા એ મજકુર મિલ્કત પેટે એક તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એક તરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા એ કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

પરંતુ , કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પૂર , ભુકંપ ,વાવાઝોડું , વાયરલ મહામારી , બજાર માં મટીરીયલ્સ / ચીજવસ્તુઓ ની અછત તેમજ અતિશય આર્થિક તેજી- મંદી નો સમય આવે તેવા કારણોસર એક તરફવાળા ને સદરહુ સ્કીમ નું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો કોઈપણ પ્રકાર ની બીજી તરફવાળાએ તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેવા કારણો ના આધારે જેટલો સમય ફ્લેટ /દુકાન નો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.અને તે સમય નું કોઈ વ્યાજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા ને ચુકવવાનું રહેશે નહી.

૫. વધુ માં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહુ જમીન ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનાર ની કોઈપણ પ્રકાર ની લોન કે ધિરાણ ની રકમ કે વ્યાજ ની કોઈપણ રકમ બાકી નથી. તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટ માં વર્ણવેલ સદરહુ મિલક્ત માં પોશાતા ભોગવટાના હક્કો તથા માલીકી હક્કો વેચાણ આપનારા એ બીજા કોઈને વેચાણ , બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકાર નો હક્ક ગીરો બોજો ચાર્જ કે લીયન કે હક્ક કે ખોરાકી , પોશાકી રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકાર નો હક્ક હિસ્સો કે દાવો અલાખો કે લાગ ભાગ ઉપસ્થીત કરેલ નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહુ મિલ્કત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ નો હુક્મ કે હુક્મ નામું થયેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગે અમો એ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત જામીનગીરી માં મુકી કોઈના જામીન થયા નથી વધુ માં સદરહુ મિલ્કત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્ત થયાની કે ધારા હેઠળ નોટીસ નીકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનાર ને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ બાનાખત તમો વેચાણ લેનાર ઈસમો સિવાય અન્ય કોઈ ને પણ વેચાણ , ગીરો , બક્ષીસ વિગેરે તબદીલી અંગે નો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત ના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે. તેની આથી ખાત્રી આપીએ છીએ.

૬. મજકુર મિલક્ત નું બાંધકામ હાલ માં ચાલે છે અને મજકુર મિલ્કત નું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલ્કત નો કાયદેસર નો કબજો વેચાણ આપનાર ના હસ્તક

છે જેનો કાયદેસર નો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બીજી તરફવાળા તરફે થી સંપુર્ણ રકમ ચુકવાઇ ગયાબાદ વેચાણ લેનાર ને સોંપવામાં આવશે . મજકુર મિલ્કત ના સરકારી અર્ધ સરકારી રેકર્ડ , જી.ઇ.બી /મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન /પંચાયત , સીટી સર્વે ઓફીસ વિગેરે જગ્યા એ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરવાનું રહેશે. આ બાનાખત કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કત નો તમો લખાવી લેનાર ને કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

૭. મજકુર મિલ્કત ના આઉટર એલીવેશન માં ચાલુ કામ દરમ્યાન કે ભવિષ્ય માં વેચાણ લેનારે પોતાની રીતે કોઇ જ ફેરફાર કરવાનો નથી.આઉટર કલર સ્કીમ માં પણ તમો એ ફેરફાર કરવાનો નથી, અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગ માં એકજ કલર સ્કીમ બહાર ના પોર્શન માં રહે તે રીતે કલર કામ કરવાનું છે અને બિલ્ડીંગ ની દિવાલો માં તમો એ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. વધુ માં વેચાણ લેનારે પોતાના વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાન માં દર્શાવેલ પાર્કીંગ ની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીન ની જગ્યા માં અડચણ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કીંગ કરી શકશે નહીં. વધુ માં ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન માં દર્શાવ્યા મુજબ સિવાય ના બાંધકામ ને લગતા કોઈ ફેરફાર એક તરફવાળા તરફ થી કરી આપવામાં આવશે નહીં.

૮. સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલક્ત ઉપર સરકાર શ્રી દ્વારા વખતો વખત ના નવા કોઇ વેરા કે ચાર્જીસ જો લાગુ પડે તો તે પણ ભરપાઇ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળા ની છે અને રહેશે.

૯. સદરહુ મિલક્ત ની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ પૈકી બીજી તરફવાળા દ્રારા કોઈપણ રકમ એક તરફવાળા ને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગો માં મજકુર મિલ્કત નો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર ની તરફેણ માં કરી આપવામાં આવશે નહીં. તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહીં.

૧૦. બીજી તરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલ્કત ના સ્પેશીફીકેશન , મિલ્કત નો એરીયા /ક્ષેત્રફળ લોન માટે ની વિગત,પ્લાન, પેમેંટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો, વિગેરે તમામ તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઇ તપાસ

કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

૧૧. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ ને બારોબાર આ કરાર ના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ પ્રકાર નું કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ્દ થયેલ ગણાશે વધુ માં વેચાણ લેનાર ના આ કૃત્ય થી વેચાણ આપનારને ચુકવેલ નાણા પૈકી મજકુર મિલ્કત ની કુલ કિંમત ના બાના પેટે ચુકવેલ રકમ કાપી બાકી કોઈ રકમ વધે તો તે રકમ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર ને પરત કરશે પરંતુ , વેચાણ આપનાર ને તેનાથી થયેલ તમામ નુકશાન ની ભરપાઈ વેચાણ લેનારે કરવાની છે અને રહેશે. તેવા વેચાણ આપનાર ને થયેલ નુકશાન ની ભરપાઈ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારે ચુકવેલ વેચાણ અવેજ માં થી મેળવી શકશે અને ત્યાર બાદ જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર ને પરત કરશે અને આ અંગે નો વેચાણ આપનાર નો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે વેચાણ લેનાર ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તથા વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલ્કત અન્ય કોઈ વ્યક્તિ ને વેચાણ કરવા પણ હક્કદાર બનશે.

વધુ માં કોઈ સંજોગો માં બીજી તરફ્વાળા બુકીંગ રદ્દ કરાવવાની માંગણી / અરજી કરે તો એક તરફ્વાળા તરફ થી જે તે ફ્લેટ /શોપ અન્ય પક્ષકાર ને વેચાણ કર્યા બાદ જ એક તરફ્વાળા ને બુકીંગ ની રકમ તથા વ્યાજ સિવાય ની રકમ જ નવા ગ્રાહક નું પેમેન્ટ આવ્યા બાદ પરત કરશે. જે અંગે ના તમામ લીગલ ખર્ચાઓ પણ બીજી તરફ્વાળા ને ચુકવવાની થતી રકમ માં થી કપાત કરવામાં આવશે.

૧૨. સદરહુ સ્કીમ નું ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે અને બીજી તરફ્વાળાએ કરાર માં જણાવ્યા મુજબ ની મજકુર મિલ્કત ની તમામ વેચાણ અવેજ ની રકમ ની ચુકવણી એક તરફ્વાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એક તરફ્વાળા એ બીજી તરફ્વાળા ને મજકુર મિલ્કત નો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા યુનિટ નો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૩. વધુ માં બીજી તરફ્વાળાએ સદરહુ મિલક્ત આ કરાર માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલક્ત બીજી તરફ્વાળા ના પોતાના નામ માં જ વેચાણ નો વ્યવહાર પૂર્ણ કરવાનો રહેશે.

૧૪. બીજી તરફ્વાળાએ સદરહુ મિલક્ત અંગે નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન , યુ.જી.વી.સી.એલ. , જી.ઇ.બી અન્ય સ્થાનિક સંસ્થા ના કરવેરા, સેસ , ટેક્ષ સમયસર ભરપાઇ કરવાના રહેશે.

૧૫. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓ મુજબ સદરહુ યોજના ના બિલ્ડીંગ માં કોઇપણ પ્રકાર ની માળખાકીય ખામી સદરહુ સમગ્ર યોજના ના બી.યુ આવે થી પાંચ વર્ષ ની અંદર બીજી તરફ્વાળા દ્વારા એક તરફ્વાળા ને લેખિત માં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એક તરફ્વાળા એ તેવી માળખાકીય ખામી કોઇપણ પ્રકાર નો વધારા નો અવેજ લીધા સિવાય દૂર કરી આપવાની રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે વેચાણ લેનાર દ્વારા ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસીડ નો વધારે પડતો ઉપયોગ વોશીંગ મશીન ની ધ્રુજારી , ગરમ તથા સખત પાણી નો રફ ઉપયોગ તથા દિવાલો માં કે અન્ય તોડફોડ વિગેરે કારણોસર ઉપરા ઉપરી બંધાયેલ યુનિટ ના બિલ્ડીંગ માં સંડાસ , બાથરૂમ વિગેરે ની જગ્યા માં થી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પાડોશ ની જગ્યા માં જાય છે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી જે સહેલાઇ થી વહે તેવુ પ્રવાહી છે. જેથી બાંધકામ ની સારી ગુણવતા હોવા છતાં આવું લીકેજ સંભવી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસીડ, વાઇબ્રેટ થતા વોશીંગ મશીન,તથા પાણી નો વેડફાટ થાય તેમ ઉપયોગ કરવો નહી.વધુમાં ફ્લેટ /શોપ નો ઉપયોગ કરનારાઓ એ સેનેટરી લાઇનો માં ઘન, જડ કચરો, પ્લાસ્ટીક ,કપડાના ડુચા વિગેરે જવા દેવું નહી. આવા કારણૉ થી લાઇનો ચોક અપ થવાથી ભેજ, દુર્ગંધ ,રોગચાળો વધે છે આવા પ્રશ્નો માટે એક તરફ્વાળા જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૬. સદરહુ સ્કીમ ની કોમન સુવિધાઓની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એક તરફ્વાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવામાં આવે તેમાં બીજી તરફ્વાળા તેમના

ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલ્કત , ચીજ વસ્તુઓ લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબ ની રકમ સુચિત સોસાયટી માં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. સદરહુ સ્કીમ માં આવેલ કોમન સુવિધાઓ તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન ના જે કોઇ લખાણો એક તરફવાળા એ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગે નો તમામ ખર્ચ સદરહુ રચવામાં આવનાર સુચિત સોસાયટી, તથા તેના સભ્યો એ ભોગવવાનો છે અને રહેશે વધુ માં આવી સોસાયટી ની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃતિ શરુ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા આપવામાં આવતી તમામ ફેસેલીટીઝ વિગેરે તથા તમામ મિલ્કતો ની રીપેરીંગ વિગેરે કામ કાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમ માં જોડાયેલ સભ્યો પાસે થી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે. અને બીજી તરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઇ કરવા આથી બંધાયેલ છે.

૧૭. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સ્કીમ ની ટેરેસ ની જગ્યા નો ઉપયોગ –એટલે કે જે તે બ્લોક ઉપર ના ટેરેસ નો ઉપયોગ સહીયારો કરવાનો રહેશે.અને તેને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી સ્કીમ ના તમામ સભ્યો ની છે અને રહેશે ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યા નો ઉપરોક્ત જણાવેલ યુનિટ ખરીદનાર સભ્યો, અન્ય મેમ્બર્સ ,કોઈપણ જાત ના વધારા ના બાંધકામ કર્યા વગર ઉપયોગ કરી શકશે. તેના ઉપર કોઈપણ જાત નું બાંધકામ કરી શકશે નહીં તથા તેનો વ્યવસાયિક કે વાણિજ્ય હેતુ , જેવા કે સાઈન બોર્ડ લગાવવા , હોલ્ડીંગ લગાવવા કે કોઈપણ જાત ના ટાવર કે એંટીના લગાવવા ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

ઉપરોક્ત મુજબ થી લખી આપનાર દ્વારા પુરેપુરી તજવીજ થી ઉભા કરેલ સ્ટ્રકચર અને તેમાં આવેલ ફ્લેટસ/દુકાનો માં આવેલ બારી, બારણા, દરવાજા, ટાઈલ્સ. ઈલેક્ટ્રીકટ ફીટીંગ્સ ,પ્લમ્બીંગ, વિગેરે ને અન્ય ત્રાહીત ઈસમો દ્વારા જાણી જોઈને પ્રયત્ન પુર્વક નુકશાન પહોંચાડે તેવા સંજોગો માં ગેર વ્યાજબી કારણો ઉપસ્થિત કરી વિવાદ કરી વળતર ની ખોટી રીતે માંગણી કરવાની રહેશે નહીં.

૧૮. બીયુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાની તારીખ થી પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બિલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય વર્કમેન શીપ ની ખામી હોય ,સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓ માં ખામી હોય ,તો આવી ખામીઓ શકય હોય ત્યાં સુધી એક તરફ્વાળા એ સુધારી આપવાની રહેશે અને /અથવા બીજી તરફ્વાળા આવી ખામી નું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક તરફ્વાળા પાસે થી મેળવવા હક્કદાર રહેશે જોકે એક તરફ્વાળા સ્ટ્રકચર અંગે ની કોઇ ખામી કે જે તેઓ ના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે તેઓ જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૯ એક તરફ્વાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધિશ દ્વારા વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજી તરફ્વાલાને –ખરીદનાર ને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયા માં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપ ને આધિન રહેશે જો કાર્પેટ એરીયા માં દર્શાવેલ એરીયા કરતાં ઘટાડો હોય તેવા સંજોગો માં કાર્પેટ એરીયા ની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરી થી ગણવામાં આવશે અને એક તરફ્વાળા એ વધારા ની રકમ જે બીજી તરફ્વાળા –ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસ માં વાર્ષિક એસ બી આઇ એમ.સી.એલ.આર. +૨% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે .જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક તરફ્વાળા એ ખરીદનાર પાસે થી આવી વધારા ની રકમ આગામી આવતા ચુકવવાના થતા હપ્તા સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારા ના નાણા આ કરાર ની શરતો માં જે કાર્પેટ એરીયા આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયા ના ભાવ મુજબ ગણવાના રહેશે.

૨૦. અમો એક તરફ્વાળા તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખત માં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણે બન્ને તરફ્વાળા એ પાલન કરવાનું રહેશે એક તરફ્વાળા પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટે ની અને એલોટીને (એપાર્ટમેન્ટ / શોપ) સોંપવા માટે ની સમય અનુસુચિ નું પાલન ન કરે તો પ્રોજેક્ટ માં થી અલગ થવા માંગતા હોય તેવા એલોટીને વિલંબ ના કારણે કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી નું વાર્ષિક

MCLR+2% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. એજ રીતે બીજી તરફવાળા આ સમજુતી ની બોલીઓ હેઠળ એક તરફવાળા ને ચુકવવાની થતી અને ચુકવવા પાત્ર તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) દ્રારા એક તરફવાળા ને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તે તારીખ થી વાર્ષિક MCLR +2 % દરે નું વ્યાજ એક તરફવાળા ને ચુકવવા નું રહેશે.

૨૧. આ દસ્તાવેજ ના પક્ષકાર વચ્ચે જો કોઇ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા વિવાદ નો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેંન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

૨૨. આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અને લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોઇ તેટલા પુરતી અને અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરાર ની બાકી ની જોગવાઇઓ આ કરાર ના અમલ વખતે લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જોઇએ તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે અને આ કરાર ની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરાર ના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. સદરહુ યોજના માં આવેલ યુનિટો નુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન માં થી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટ નો કબજો વેચાણ લેનાર ને સોંપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર મેળવતા ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટ ના ક્ષેત્રફળ માં કોઇ ફેરફાર કરવા પાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરવવાની વિગત પુરી પાડયા બાદ ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના સક્ષમ અધિકારી દ્રારા ઓક્યુપેન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમ માં ઠરાવ્યા

પ્રમાણે SBI MCLR+2 % ના વ્યાજ દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસ ની મર્યાદા માં વધારા ની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે વેચાણ લેનારને ફાળવણી કરેલ કાર્પેટ એરીયા માં જો વધારો હશે તો વેચાણ આપનાર ને ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછી ના હપ્તા માં તે વેચાણ લેનાર ચુકવણી કરી આપશે.

૨૪. મજકુર પ્રોજેટ ના અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદ્દરહુ જમીન ના સંદર્ભ માં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફક્ત ૨.૫ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ માં જણાવેલી વિવિધ યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્ય માં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ એસ. આઇ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષા ના આધારે પ્રિમિયમ ની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એફ.એસ.આઇ ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ નોલાભ મેળવી ને ૨.૫ ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. , પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટ માં ની પ્રોજેક્ટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા કુલ એફ.એસ.આઇ એરીયા ઉપર ચો.મીટર ૨.૫ નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ નોલાભ ફક્ત એક તરફવાળા ને મળેલ છે તેવી સમજુતી ના આધારે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૨૫. એક તરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલ્કત ગીરો મુકાશે નહીં અને તેના ઉપર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં અને આવો કોઇ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે , તો તે તત્પુરતા સમય માટે અમલ માં હોય તેવા કાયદા માં ગમેતે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં , આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલક્ત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટી ના હક્ક અને હિત ને અસર કરશે નહીં.

૨૬. સદરહુ મિલ્કત ના વેચાણ ના વ્યવહાર પુર્ણ કરવા બાબત નો આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર ના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાના રહેશે અને

સદરહુ મિલ્કત ના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે ના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફ્રી, લખામણી ની તથા વકીલ ફ્રી , કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વિગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

૨૭. વેચાણ લેનારે મજકુર મિલ્કત ખરીદતા પહેલા સદરહુ મિલ્કત નું ટાઇટલ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતે ના ટાઇટલ નો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલ્કત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ જે સદરહુ મિલ્કત ના ટાઇટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલક્ત આ રજી. બાનાખત ની શરતો મુજબ ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના તાલુકા ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ગામ ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૨૦૧૮ ની કુલ ૦-૯૧-૦૫ ચો.મી ની બિન ખેતી ની જમીન નો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના ડેવલોપમેંટ પ્લાન માં સમાવેશ કરી ને ડ્રાફ્ટ ટી.પી સ્કીમ અન્વયે ની કપાત બાદ કરી ફાળવી આપેલ ફાયનલ પ્લોટ નં :- ૨૦૧૮ ની ૫૨૮૧ ચો.મી બિન ખેતી ની જમીન ઉપર "VB DEVELOPERS " દ્રારા બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ ની સ્કીમ જે " SPRING CITY" થી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ બ્લોક :- ------- ના ------------ મજલે આવેલ ફ્લેટ નં :- --------- કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ----------- ચો.મી , વોશ એરીયા --------- ચો.મી , બાલ્કની એરીયા -------- ચો.મી જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ :--------- ચો.મી તેમજ સદરહુ સ્કીમ ની જમીન માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે --------- ચો.મી વપરાશી હક્ક સહીત મિલ્કત (કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત)

જમીન માલીકી હક્ક , હિત, હિસ્સાવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય નાહેતુ વાળી મિલ્કત

::-- :: જેના ખુંટચારની વિગત જે ::--::

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

આ કબજા વગર ના બાનાખત નો કરાર એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ , રાજીખુશી થી , વાંચી , સમજી વિચારી, અક્કલ હોંશિયારી થી , તનમન ના સાવધપણા માં કોઈના કોઈપણ જાત ના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થીતી માં બિન કૈફે હાલત માં કરેલ છે. જે બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી , વારસો ઈત્યાદિ અને એક તરફવાળા ના હાલ ના તથા વખતો વખત ના ભાગીદારો તથા તેઓ ના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો , એડમીનીસ્ટ્રેટરો , એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.
આજરોજ તા. / / ૨૦૨૨ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે-----------------------------મતુ અત્રે -------------------------શાખ

વેચાણ આપનાર ની સહી :- સાક્ષી :-

(૧). ----------------------------- (૧) -----------------------------

VB DEVELOPERS ના પ્રોપરાઇટર
વિષ્ણુભાઇ બહેચરભાઇ પટેલ

(૨) -----------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).____________________ VB DEVELOPERS ના પ્રોપરાઈટર વિષ્ણુભાઈ બહેચરભાઈ પટેલ		

વેચાણ લેનાર લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).____________________		