# ***બાનાખતનો કરાર***

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ***અમદાવાદ*** સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ***વિરમગામ*** નાં મોજે - ***વિરમગામ*** ગામની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૧*** ની ૬૦૦૯ ચોરસમીટર (૨) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૨*** ની ૬૦૦૮ ચોરસમીટર તથા (૩) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૩*** ની કુલ ૫૨૬૩૨ ચોરસમીટર પૈકી૧૧૮૯૦ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૨૩૯૦૭ ચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર ***"વલ્લભ સીટી"*** ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ જુદા જુદા બંગલોઝ પૈકી બંગલોઝ નં........... વાળી મિલકતના અનુસંધાનમાં કબજા વગરનુ બાનાખત.

***લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળા:-***

***સોહમ કોર્પોરેશનના પ્રોપરાયટર અનિલકુમાર બાબુભાઇ પટેલ***
ઉ.વ.આ. ૩૯, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : એ/૪, તુલસી બંગલોઝ, ગુલાબ ટાવર પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૫૯.

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 :-***

***(૧) શ્રી ..........................***
ઉ. વ. આ. ........., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર/નોકરી,
રહેવાસી :

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, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

***-: જત :-***

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ***અમદાવાદ*** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા ***વિરમગામ*** નાં મોજે - ***વિરમગામ*** ગામની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૧*** ની ૬૦૦૯ ચોરસમીટર (૨) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૨*** ની ૬૦૦૮ ચોરસમીટર તથા (૩) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૩*** ની કુલ ૫૨૬૩૨ ચોરસમીટર પૈકી૧૧૮૯૦ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૨૩૯૦૭ ચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર ***"વલ્લભ સીટી"*** ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ જુદા જુદા બંગલોઝ પૈકી બંગલોઝ નં.......... ની બાંધકામવાળી મિલકત અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહું મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે

સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) મોજે. વિરમગામ ગામની સીમના સર્વે નં. ૨૮૩/૧, ૨૮૩/૨, ૨૮૩/૩ પૈકીની જમીન તેના જમીન માલીકો પાસેથી અમો વેચાણ આપનારનાએ નીચે મુજબની વિગતે વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, વિરમગામની કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ છે.

| સર્વે નં. | ક્ષેત્રફળ (ચોમી.) | વેચાણ આપનાર | વે. દસ્તાવેજ નં. અને તારીખ |
| --- | --- | --- | --- |
| ૨૮૩/૧ | ૬૦૦૯ | રબારી અંબાબેન<br>તે ભરતભાઈની વિધવા | ૨૩૦૩, તા. ૦૧-૧૦-૨૦૧૬ |
| ૨૮૩/૨ | ૬૦૦૮ | રબારી અંબાબેન<br>તે ભરતભાઈની વિધવા | ૨૩૦૪, તા. ૦૧-૧૦-૨૦૧૬ |
| ૨૮૩/૩ | ૫૨૬૩૨<br>પૈકી ૧૧૮૯૦ | મધીબેન જીવણભાઈ<br>લાલાભાઈ જીવણભાઈ<br>રામાભાઈ વિરમભાઈ<br>ગોવિંદભાઈ વિરમભાઈ<br>કંકુબેન વિરમભાઈ<br>રંભાબેન વિરમભાઈ | ૨૨૬૦, તા. ૨૭-૦૯-૨૦૧૬ |

જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૪૯૯૯ (સર્વે નં. ૨૮૩/૩), તા. ૨૭-૦૯-૨૦૧૬, નોંધ નં. ૧૫૦૦૫ (સર્વે નં. ૨૮૩/૧) તથા નોંધ નં. ૧૫૦૦૬ (સર્વે નં. ૨૮૩/૨), તા. ૦૧-૧૦-૨૦૧૬ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્રારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તેમના નીચે મુજબના અલગ અલગ હુકમથી સદરહુ જમીનને મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુની બિનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ.

| સર્વે નં. | હુકમ નં. | તારીખ |
| --- | --- | --- |
| ૨૮૩/૧ | ૧૦૮૬/૦૭/૦૩/૦૩૪/૨૦૧૯ | ૦૫-૦૯-૨૦૧૯ |

| | | |
|---|---|---|
| ૨૮૩/૨ | ૧૦૮૭/૦૭/૦૩/૦૩૪/૨૦૧૯ | ૦૫-૦૯-૨૦૧૯ |
| ૨૮૩/૩ (૧૧૮૯૦ ચોમી) | ૧૯૧૭/૦૭/૦૩/૦૩૪/૨૦૧૯ | ૦૨-૧૧-૨૦૧૯ |

જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૬૭૧૨ (સર્વે નં. ૨૮૩/૧), અનુક્રમ નં. ૧૬૭૧૩ (સર્વે નં. ૨૮૩/૨), તા. ૦૫-૦૯-૨૦૧૯ તથા નોંધ નં. ૧૬૮૧૩ (સર્વે નં. ૨૮૩/૩), તા. ૦૨-૧૧-૨૦૧૯ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદર જમીનમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન એક તરફવાળાએ વિરમગામ નગરપાલિકામાં મંજુર કરાવેલ છે અને તે અનુસંધાને તા. ૩૦-૧૨-૨૦૧૯ના રોજ બાંધકામ અંગેની જરૂરી રજાચિઠ્ઠી ચીફ ઓફીસર, વિરમગામ નગરપાલિકા દ્વારા રજાચીઠ્ઠી નં. **VRADA/27-12-2019/ 1325855/01/000992** ની વિગતે આપવામાં આવેલ છે અને કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો એક તરફવાળાએ ***"વલ્લભ સીટી"*** ના નામની રહેણાંકીય બંગલોઝની યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના અગર સ્કીમ/યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમોઅનુસાર/નાગરીક આધારરૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહીત લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવીધાઓ યુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની જવાબદારી સાથે યોજના અમલમાં મુકેલ છે અને તે બાંધકામની વપરાશ કરવા અંગે જરૂરી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવ્યેથી પઝેશન આપો આપ મળી ગયેલ ગણાશે.

(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 એસ્ટેટે સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર- ................................... થી તારીખ ............ ના રોજ ગાંધીનગર ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

(૬) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત, ખાલી કબજો મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોપવાનો છે.

(૭) સદરહુ મિલકત 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 મિલકત 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 મિલકતમાં 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 જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં 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) ઉપરોકત 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 બંગલોનુ બાંધકામ પુરૂ કરી આપવાનુ છે.

(૧૨) સદરહુ મિલકત અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તેવા પ્રસંગે તેનો ઉકેલ લવાદી પ્રક્રિયાથી બંને પક્ષકારોએ લાવવાનો રહેશે અને જેનુ ન્યાયીકક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૩) એ રીતેની નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તેને લગતા અમારા તમામ પ્રકારના હક્કદાવા

સાથે તમોને ***રૂા.............-૦૦ અંકે રૂપીયા ............. પુરામાં*** વેચાણ આપવાનો કરાર કર્યો છે અને આ વેચાણ કિંમત બેઝીક પ્રાઈઝ છે અને તેમાં યુ.જી.વી.સી.એલ. મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, નગરપાલિકા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., કોર્પોરેશન ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, વેટ તથા અન્ય ગર્વમેન્ટ તથા સેમી ગર્વમેન્ટના ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના છે અને સદરહુ વેચાણ કિંમતથી થતા વેચાણના બાના પેટે તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ રકમો ચુકવી આપેલ છે.

## ***॥ અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે ॥***

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપીયા .................... પુરાનો ચેક ................. બેંક, .............. શાખા, ..........નો ચેક નં. ...................., તા. ..................નાં રોજનો તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારનાં નામનો આપેલ છે.

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપીયા .................... પુરાનો ચેક ................. બેંક, .............. શાખા, ..........નો ચેક નં. ...................., તા. ..................નાં રોજનો તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારનાં નામનો આપેલ છે.

***રૂા.............-૦૦ અંકે રૂપીયા .................... પુરા.....***

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે આજ અગાઉ અવેજ ચુકવેલ છે, જ્યારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનારે માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

(એ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકીંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(બી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(સી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(ડી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ આંતરિક દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એફ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સેનેટરી ફીટીંગ્સના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(જી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ મિલકતના બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એચ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ વોટર પમ્પસ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો-મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એચ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦ ટકા પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી રકમ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૪) આ બાનાખતની મુદ્દત આજથી ........ (.............) માસ સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તે મુદતમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકી રહેતો અવેજ ચુકવી આપવાનો છે અને મુદત વિત્યે સદરહુ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણવાનું છે અને રદ્દીકરણની કોઈ કાર્યવાહી બંને પક્ષકારોએ કરવાની નથી.

(૧૭) સદર મિલકતની ઉપર નક્કી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે ઈ-મેલથી

બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશુ અને તમો લખાવી લેનાર આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનારે ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૦૨ ટકા પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

(૧૮) સદરહુ મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી સને ................ ના ................ મહિનાની .............. મી તારીખે અથવા તે પહેલા મેળવી આપવાની અરજી વિગેરે કરવામાં આવશે અને સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ૭ દિવસમાં કરવાની રહેશે. પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ કે અન્ય કોઇ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારે માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી.

(૧૯) સદર મિલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૦૨ ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

(૧૫) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ કિંમતમાં મિલકત સોંપવાની તારીખ સુધીના (મુલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચુકવેલા અથવા ચુકવવાના થતા વેરા અથવા પ્રોજેકટના 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.

(૧૬) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ માત્ર ૧૪૭૩૨.૪૩ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને 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 ૧૪૭૩૨.૪૩ ચોરસમીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૭૩૨.૪૩ ચોરસમીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના મિલકતના સૂચિત બંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફઆએસનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતી ના આધારે સદરહુ મિલકત ખરીદવાનુ કબુલ કરે છે.

(૧૯) એલોટીને મિલકત સોપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતની અંદર એલોટી મિલકતમાંથી અથવા મિલકત જયાં આવેલુ હોય તે મકાનમાંની કઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં જયાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઈએ અને આવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૦) એલોટીએ, સદરહુ મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવાના સંબંધમાં, પ્રમોટરના કાયદાના એટર્ની/વકીલના વ્યવસાયીક ખર્ચ સહિત તમામ કાનુની કિંમત, ચાર્જ અને ખર્ચ તથા દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા અને લખવા અથવા પટો સોંપવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટેની થતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૨૧) સદરહુ મિલકતના અથવા મિલકતના માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે એલોટીને સદરહુ મિલકતની વિંગના માળખાના સંબંધમાં આવાખત અથવા પટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો 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 ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો પિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવો જોઈશે.

(૨૨) <u>પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી</u>

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

(એ) પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે પ્રમોટરે આ સમજુતીના માલીકી હક્ક 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 મંજુરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ કાર્ય પુરૂ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) માલીકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઇ બોજો નથી.

(ડી) માલીકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, કાયદાની કોઇ અદાલત સમક્ષ કોઇ દાવો અનિર્ણિત નથી.

(ઇ) પ્રોજેક્ટ તથા પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મિલકતના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજુરીઓ લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ જમીનના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપવાની તમામ મંજુરીઓ લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઇએ.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવાનો હક્ક છે અને જેનાથી અહી ઉભા કરેલા એલોટીના હક્ક, માલીકીહક્ક અને હિત સંબંધને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચુક કરેલ નથી.

(જી) પ્રમોટરે આ કરાર હેઠળના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર થાય તેવા પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ મિલકત સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે વેચાણની કોઇ સમજુતી અને/ અથવા વિકાસલક્ષી સમજુતી અથવા બીજી કોઇ સમજુતી/ગોઠવણ કરેલ નથી.

(એચ) પ્રમોટરે એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજુતીમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે સદરહુ મિલકત એલોટીને વેચવા પર પ્રમોટર પર કોઈ પ્રતિબંધ મુકવામાં આવેલ નથી.

(આઈ) સદર સ્કીમના રાખ-રાખવા(મેઈન્ટેનન્સ) માટે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તમો લખાવી લેનારે સભાસદ થવાનું લેનારે ફરજીયાત છે અને વખતો વખતના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી/ઓસોસીએશન દ્વારા ભવિષ્યમાં આકસ્મિક ખર્ચા માટે મેઈન્ટેનન્સ રકમ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે કોઈપણ પ્રકારનો વિરોધ કર્યા સિવાય તમોએ તમારા હીસ્સે આવતી રકમ કોઈપણ જાતની આનાકાની કર્યા સિવાય જમા કરાવવાની રહેશે જો સભ્યો આવા ખર્ચ કરવામાં કસુર કરશે તો વધારાનો ખર્ચ મેઈન્ટેનન્સ ફાળાની મુળ રકમમાંથી કરવામાં આવશે, જે લખાવી લેનારને કબુલ, મંજૂર છે, તેવી તમોએ સંમતિ આપેલ છે તેમ છતાં પણ તમો આવો વધારાનો ખર્ચ ના ચુકવો તો સર્વિસ સોસાયટી/ઓસોસીએશન લખાવી લેનારને મળતો પાણી પુરવઠો બંધ કરવા તથા ડ્રેનેજ લાઈન બંધ કરવા હક્કદાર છે અને તે બાબતે લખી લેનારે કોઈપણ કાયદાકીય કાર્યવાહીઓ કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવે-કરશે-કરાવશે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાની છે અને તેવી બંધ થયેલ સગવડ લખાવી લેનાર બાકી વહીવટી ફાળાની રકમ વ્યાજ સાથે ચુકવે તો જ ભોગવવા હક્કદાર થશે જેમાં લખાવી લેનાર સંમત છે અને સંમતી આપે છે.

(જે) જરૂરી અને તેને આનુસંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે મિલકતના ભોયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) ભોગવવા અને ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. સર્વિસ સોસાયટી/ઓસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવા જોઇશે. એલોટી વધુમાં કબુલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એલોટી ખર્ચ પેટે કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇ 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 અને સર્વિસ સોસાયટી/ઓસોસીએશન બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટઝ તથા કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી/ઓસોસીએશનના તમામ સભાસદોની છે.

(૨૩) પ્રમોટરે, સને ૩૧ ના ડીસેમ્બર મહિનાની ૨૦૨૫ મી તારીખે અથવા તે પહેલા બંગલાનો કબજો અલોટીએ આપવો જોઈએ. પ્રમોટરે, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર, ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને બંગલાનો 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 ફલેટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ પ્રમોટર જે તારીખે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનુ વ્યાજ પરત ચુકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૨૪) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહિ</u>

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ)ઉભો કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો સદરહુ મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૨૩) <u>પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)</u>

આ સમજુતીની કોઇ જોગવાઇ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે તે સમજુતીની આવી જોગવાઇઓ આ સમજુતીના 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 રદ્દ કરેલી હોવાનું ગણાશે

અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઇઓ આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૨૪) તકરારનું નિરાકરણ

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઇએ. પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલકત (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો વિનિયમોની જોગવાઇઓ અનુસાર તે તકરાર રીયલ એસ્ટેટે સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઇએ.

(૨૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અમો લખી આપનાર દ્વારા જેટલુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમા સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઇ શકે, પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨૬) અમો લખી આપનાર (વેન્ડર/વિકાસકર્તા) અહી આજરોજ તમો લખાવી લેનાર (ખરીદનારને) ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ તે બીલ્ડીંગ પર કે તેના કોઇપણ હિસ્સા ઉપર અમોએ કોઇ 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 કોઇપણ ગીરો કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરીશું નહી અને સંપુર્ણ બોજા રહીત મિલકત અમો લખી આપનારે આજરોજ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

**–:*પરિશિષ્ટ*:–**

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ***અમદાવાદ*** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા ***વિરમગામ*** નાં મોજે - ***વિરમગામ*** ગામની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૧*** ની ૬૦૦૯ ચોરસમીટર (૨) બ્લોક/સર્વે નં.

***૨૮૩/૨*** ની ૬૦૦૮ ચોરસમીટર તથા (૩) બ્લોક/સર્વે નં. ***૨૮૩/૩*** ની કુલ ૫૨૬૩૨ ચોરસમીટર પૈકી૧૧૮૯૦ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૨૩૯૦૭ ચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર *"**વલ્લભ સીટી**"* ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ જુદા જુદા બંગલોઝ પૈકી બંગલોઝ નં........... ની બાંધકામવાળી મિલકત. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

એ :- બંગલોઝ નં............

બી :- ............... ચોરસમીટર નેટ પ્લોટની જમીન

સી :- ............... ચોરસમીટર આંતરિક રોડની વરાડે જમીન(વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો)

ડી :- ............... ચોરસમીટર કોમન પ્લોટની વરાડે જમીન

ઈ :- ............... ચોરસમીટર કુલ જમીન

એફ :- ............... ચોરસમીટર ગ્રાઉન્ડ ફલોર બાંધકામ

જી :- ............... ચોરસમીટર ફર્સ્ટ ફલોર બાંધકામ

એચ :- ............... ચોરસમીટર કુલ કાર્પેટ બાંધકામવાળી મિલકત

આઈ :- ............... ચોરસમીટર બાલ્કની

જે :- ............... ચોરસમીટર વરંડા

કે :- ............... ચોરસમીટર ફર્સ્ટ ફલોરનું ટેરેસ

***સદરહુ જમીનના ખુંટચારની વિગત જે :-***

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

**સદરહુ બંગલોઝ નં.................ના ખુંટચારની વિગત જે :-**

**પૂર્વે :-**

**પશ્ચિમ :-**

**ઉત્તર :-**

## રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ

**લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-**

**સોહમ કોર્પોરેશનના પ્રોપરાયટર અનિલકુમાર બાબુભાઇ પટેલ**

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

**લખાવી લેનાર યાને કે બીજી તરફવાળા :-**

**(૧) શ્રી**

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