બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ સાણંદના મોજે ગામ સાણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૫૦ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૩૪-૪૦(સીટી સર્વે નં.૩૭૦૩)જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨(સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં તેના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ ની ૨૦૬૪ સ.ચો.મીટર ના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''રાધે એકઝોટિકા''ના નામે ઓળખાય છે.તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લોક નં..... ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં....... બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા :- ***એકલિંગજી પ્રોજેક્ટ એલ એલ પી***
વેચાણ આપનાર ***એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી***
અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
યુવરાજસિંહ દિલિપસિંહ સિસોદીયા
પુખ્ત વયના, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
ઠે. ડી/૦૦૫,એલેન્ઝા ક્રેસ્ટ, સિંધુ ભવન રોડ,
બોડકદેવ,અમદાવાદ
PAN :- AAFFE 7675 J

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'અમો' 'એક તરફવાળા' અગર 'વેચાણ આપનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ આપનાર' ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા:- ***..................***
વેચાણ લેનાર *પુખ્ત વયના, ધર્મે- હિન્દુ,*
રહે.......................................
....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'તમો' 'બીજી તરફવાળા' અગર 'વેચાણ લેનાર', 'વેચાણ રાખનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ લેનાર/રાખનાર' તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ સાણંદના મોજે ગામ સાણંદ સીમના સર્વે નં.૩૫૦ (સીટી સર્વે નં.૩૭૦૩) ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૩૪-૪૦,જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨(સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ ની ૨૦૬૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા પેઢીએ દશરથભાઈ સવાભાઈ તથા અન્યનાઓ પાસેથી ગઈ તા.૦૯/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ સાણંદના મહેરબાન રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીએ અનુક્રમ નં.૩૮૨૬ થી વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવીને વેચાણ રાખેલ હતી જે વેચાણ દસ્તાવેજની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૦૮૫૭,તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ હતી જે નોંધ તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી.આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ બિન ખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીન એટલે કે મોજે ગામ સાણંદ સીમના સર્વે નં.૩૫૦ ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૩૪-૪૦,જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ ની ૨૦૬૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ ની સ્કીમ કે જે **''રાધે એક્ઝોટિકા"** ના નામથી ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક...... માં આવેલ ફ્લેટ નં........ ની** આશરે **........ સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા તથા બાલ્કની અને વોશની ....સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા મુજબના બાંધકામવાળી** મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે વગર વહેંચાયેલ **........સ.ચો.મીટરના** હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

૩. સદરહુ મોજે ગામ સાણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૫૦ ની કુલ ૨૦૬૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન બીન ખેતીની પરવાનગી માટે જિલ્લા કલેકટરશ્રીની મંજૂરી મેળવવા અરજી કરતાં તેઓના

હુકમ નં.CB/NA/AHMEDABAD/SANAND GAM/350/995906/2019 થી તા.૧૧/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ મંજૂરી મેળવેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.30૬3૭,તા.30/0૧/૨૦૧૯ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૨૯/0૪/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી.

૪. સદરહુ મોજે ગામ સાણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.3૫0 જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨(સાંણદ)માં સમાવેશ થતાં તેના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ ની ૨0૬૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પત્ર ક્રમાંક નંબર- પીઆરએમ/૧૦૨/૮/૨૦૨૦/33૭ થી તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજના હુકમના આધારે રહેણાંક ફ્લેટ તથા દુકાનોના બાંધકામ અંગેની પરવાનગી મેળવેલ છે.

૫. અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદર બીન ખેતીની જમીન અમારી માલીકની કબજા ભોગવટાની હોવાનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ, ગામ નમૂના-૭, ૧૨ તથા ૬ના હક્કપત્રકની તમામ નકલો તેમજ સદર સ્કીમને લગતી તમામ જરૂર પરવાનગીઓ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ હેઠળની રજીસ્ટ્રેશન કરાવતા સમયે રજૂ કરેલ છે જે તમામ દસ્તાવેજોની નકલ તમો બીજી તરફવાળાને તપાસણી અર્થે આપેલ છે

૬. અમો એક તરફવાળા પેઢી મજકૂર **''રાધે એક્ઝોટિકા''** એ નામની સ્કીમનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન નં.......................................થી તા...................થી કરાવેલ છે જે કાયદાનાં નીતિ નિયમો હેઠળ મજકૂર સ્કીમનું સંચાલન કરવામાં આવેલ છે.

૭. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ કલીયર તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા સ્થળ ઉપર થયેલ બાંધકામની ગુણવત્તા અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમામ પ્રકારની ચોકસાઈ રાખેલ છે તેમ છતાં તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા તમારા સદર બાબતે નિષ્ણાત દ્વારા તપાસ કરાવતા તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા બાબતે તમોએ મુક્ત સંમતિ આપતા

આજ રોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

૮. સદરહુ **''રાધે એકઝોટિકા''** એ નામની યોજનામાં જે જે કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે. તેનું વર્ણન એનેક્ષચર-બી માં કરેલ છે. તે તમામ કોમન સુખ સગવડો સદર સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ઉભી કરવામાં આવશે જેનો કોઈ પણ મેમ્બર પાસેથી અલગથી ચાર્જ લેવામાં આવશે નહીં તેમજ તે તમામ કોમન સુખ સગવડો તમામ મેમ્બરોએ એક-બીજા સાથે હળી મળીને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન ન થાય તે રીતે વાપર ઉપભોગ કરવાનો રહેશે જેના મેઈટિનન્સ (નિભાવ ખર્ચ) ની તમામ જવાબદારી સદર સ્કીમના વહીવટ કરવા રચના કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી કરશે આમ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન વેચાણ લેવા સારું અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે દરમિયાન આપેલી સમજ અનુસાર તમોએ વર્તન કરવાની બાંહેધરી આપેલી અને તેની સ્પષ્ટ સમજૂતીથી અમોએ તમોને સદરહુ મિલકત ઉચ્ચક **રૂ............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ આ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.નાં નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ તથા પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ,જી.એસ.પી.સી.,સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મેર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેનાં ચાર્જીસ ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તેમજ ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાઓએ અમો એક તરફવાળા પેઢીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે અને સદરહુ

મિલકતના બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટેની રકમો નીચેની વિગતે ચૂકવેલી છે.

બાના તથા વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવ્યાની વિગત જે:-

અ.નં.	બેંક	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.				

રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા.

એ રીતે સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારમાં બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટે **રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા** તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત રીતે ચૂકવ્યા છે, તે અમો વેચાણ આપનારને પહોંચ્યા છે, જેની આ પહોંચ છે અને સદરહુ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

૯. અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા કરવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્વારા અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતનાં કરારથી આપવામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળાનાં આવા એડજેસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળા કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી.

૧૦. અમો એક તરફવાળા ઉપરોક્ત સ્કીમ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જશે તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ સ્કીમમાં મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬%(છ) ટકાના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચૂકવી આપીશું. તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળાને ચૂકવામાં મોડું કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬%(છ) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષકારો આથી સંમત થયેલ છે.

૧૧. વધુમાં અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને જણાવેલ છે કે અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તે સિવાયની સદર મિલકતના કોઈ પણ પ્રકારની કોમન (સહીયારી) સગવડોનું વેચાણ કરેલ ન હોઈ ભવિષ્યમાં કોમન સગવડોમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે બાબતે તમો લખાવી લેનારે કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર અમો લખી આપનાર પેઢી સાથે કરવાની રહેશે નહીં.

૧૨. અમો પ્રમોટરે તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪** સુધીમા સોપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મદ્દત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે. વધુમાં મજકૂર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૧૩. સદરહુ મિલકતના કુલ કિંમતના ૧૦%થી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પેઢીને એડવાન્સ તરીકે ચૂકવી આપેલ છે.અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પેઢીને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળા સહમત થાય છે.

- **a)** કુલ કિંમતના ૩0%થી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ કરાર વખતે ચૂકવી આપવાના રહેશે.
- **b)** કુલ કિંમતના ૪૫%થી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પેઢીને ફ્લેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.
- **c)** ઉપરોકત પેરા –b નું પેમેન્ટ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫%ની હપ્તા બીજી તરફવાળાએ સમયસર પહેલા એક તરફવાળાને ચૂકવવાના રહેશે.(કુલ ૭0% થી વધુ નહીં)

d) કુલ કિંમતના ૭૫%થી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ફલેટની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂં થાય ત્યારે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

e) કુલ કિંમતના ૮૦%થી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ફલેટના અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

f) કુલ કિંમતના ૮૫%થી વધુ નહીં તેટલી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ફલેટમાં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી-બારણંનુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગ્સનું કામ તથા બહારના પ્લસ્ટરનું કામ તેમજ બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

g) કુલ કિંમતના ૯૫%થી વધુ નહીં તેટલી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ફલેટમાં એલીવેશન,ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગનું કામ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવણ સંબંધિત જરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થય ત્યારે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

h) બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ફલેટનો વપરાશ(બી.યુ.)પરમીશન આવ્યેથી ફલેટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

૧૪. આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાપાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકાય તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વાજબી રીતે અસંગત હોય એટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદો નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૧૫. આમ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બાકીના અવેજના રૂપિયા બાનાખતની નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પેઢીને ઉપર જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાના છે, તેમજ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી સદરહુ

મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારને સોંપવાનો છે તે તમોને કબૂલ-મંજૂર છે.

૧૬. વધુમાં સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમા અમો પ્રમોટર તમો એલોટીનં ૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તેમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામા કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહિતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહિમતા કરી કબુલ કરો છો.

૧૭. અમો વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરીએ છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૩૭૧૫.૨૦ સ.ચો.મી જ છે.અને અમો વેચાણ આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ સ.ચો.મી એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે,એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે તેથી ૫૫૭૨.૮૦ સ.ચો.મી એફ.એસ.આઈ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજના માં અમો વેચાણ આપનારે,પરિયોજનાની જમીન પર ૫૫૭૨.૭૮ સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને તમો વેચાણ લેનાર એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને અમો વેચાણ આપનાર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે.

૧૮. યોજનાના....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......... નો કારપેટ એરીયા............. ચો.મી છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે.અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિમતની પુન:ગણતરી કરવાની રહેશે.અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનોએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે ૪૫ દીવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે.તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧૯. અમો પ્રમોટરની સદર **"રાધે એક્ઝોટિકા"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમા હાલમાં કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફિકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમા તમો ઓલોટીની મુદત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમા સહિમતા કરી કબુલ કરો છો.

૨૦. અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખાગત યાને

સ્ટ્રક્ચર ડિફેક્ટ કે કારીગરી ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહીં.

૨૧. તમો લખાવી લેનારે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૨. સદરહુ મિલકત કે જે સ્કીમમાં આવેલ છે તે સ્કીમમાં સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાની તમામ સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર પેઢીને અબાધિત છે અને રહેશે જેની તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર પેઢીએ કરેલ હોવાથી તેમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો તમો લખાવી લેનારને સ્પષ્ટપણે કબૂલ-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતના સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કરવેરા તથા અન્ય જરૂરી તમામ કરવેરાઓ સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ ભરપાઈ કરવાના છે અને રહેશે અને ત્યાર પછીના તેવા તમામ કરવેરા ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે.

૨૩. સદરહુ બાનાખતની મુદતમાં અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા રાજી ખુશી અને તૈયાર હોઇએ છતાં તમો વેચાણ લેનાર બાકીના અવેજના રૂપિયા ચૂકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી ન લો તો મુદત વીતેથી આ બાનાખતમાં આપેલ બાના/વેચાણ અવેજ

પેટેની તમામ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણાશે અને આ બાનાખતનો અંત આવેલો ગણાશે. અને સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાના તમારા હક્કો નષ્ટ ગણાશે અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનો તમો વેચાણ લેનારનો કોઇ જ હક્ક રહેશે નહીં અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનાર પેઢી અન્ય કોઇને વેચાણ આપીએ તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સહી સંમતિ અને કબૂલાત છે અને રહેશે. તેમ છતાં, તમો વેચાણ લેનાર કોઇ પણ જાતના લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ઊભા કરતા–કરાવતા આવો તો તે રદબાતલ યાને કે કેન્સલ થયેલ ગણાશે તેની તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પેઢીને પાકી ખાતરી અને બાહેંધરી આપેલ છે.

૨૪. સદરહુ મિલકતને લગતા લોનના હેતુ સારું જરૂરી તમામ પેપર્સ અમારે તમોને આપવાના છે અને રહેશે. તમો લખાવી લેનારની લોન મંજૂર ન થાય તો તેવા સંજોગો મજકૂર મિલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે તેમજ મજકૂર પેપર્સનો અમો લખી આપનાર પેઢીને કોઈ પણ પ્રકારનો દૂર ઉપયોગ કર્યા વગર પરત કરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહુ મિલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તથા સેલેબલ છે તે જોઇ તપાસી સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, અને વેચાણ આપનાર પેઢીએ સદરહુ **''રાધે એક્ઝોટિકા''** એ નામની યોજનામાં અન્ય ફ્લેટના સભ્યોને જે કાંઈ આગવા કાયમી સ્વતંત્ર હક્કો આપેલ છે તે બાબતથી તમો સંપૂર્ણ વાકેફ છો. તેમાં તમો વેચાણ લેનારને કોઇ જ વાંધો, તકરાર કે અડચણ નથી અને તમોને વણ-વહેંચાયેલ જમીન આપવાનું નક્કી કરેલ હોઇ જમીનના સ્વતંત્ર હક્કોની માંગણી ક્યારેય કરી શકશો નહીં અને સદરહુ **''રાધે એક્ઝોટિકા''** નામની સ્કીમ અંગે ભવિષ્યમાં જ્યારે અન્ય એસોસિએશન કે સર્વીસ સોસાયટી કે પેઢી કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે તે શરતે સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨૬. અમો વેચાણ આપનાર એક તરફ વાળા ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજે ઉભો કરશે નહી.અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે

ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટ નં..... ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનારે અથવા લેવા સંમંત થનાર બીજી તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૨૭. વધુમાં તમો લખાવી લેનાર/એલોટી તથા અન્ય લખાવી લેનારા/એલોટીઝ સાથે મળીને અઅમો પ્રમોટરનેપ્રમોટરને સાથે નીચે મુજબની કબૂલાત કરીને ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો કે

a. તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારે સોપવામાં આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગમા કે બિલ્ડીગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહિ જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા – વધારા કરાવશે નહીં.

b. વધુમાં તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશી અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકશાન પહોચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે. તેના માળખા કે બિલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

c. તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

d. તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમા કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે પરિયોજના કે બિલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પડદી અથવા અન્ય માળખા પર કશુ જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

e. વધુમા જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે બિલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

f. તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

g. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વિજળી- પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

h. તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

i. સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરા ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગે તમો એલોટી ભાડે પેટા-ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

j. સદર પરિયોજનાનો વહિવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સદર બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા

તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તેમો એલોટીએ બિલ્ડીગમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વિસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

k. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને કારીગરો તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બિલ્ડીંગ અથવાતેના કોઈપણ ભાગમાં તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બિલ્ડીંગની આજુબાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બિલ્ડીંગ લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

૨૮. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારો એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગમાં તેવા વિવાદ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને

વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૯. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે– સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપિંગ, લખાઈ ફી, વકીલ ફી વગેરે તેમજ જી.એસ.ટી. તથા સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી જે કોઈ વેરા કે ખર્ચ આવે તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે અને રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ સાણંદના મોજે ગામ સાણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૫૦ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨(સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં તેના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ ની ૨૦૬૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''રાધે એકઝોટિકા''ના નામે ઓળખાય છે.તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લોક નં...... માં આવેલ ફ્લેટ નં........ ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા તથા બાલ્કની અને વોશની ....સ.ચો.મીટર એરીયા મુજબના બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે વગર વહેંચાયેલ ....સ.ચો.મીટરના હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકત.

ફ્લેટ નં. ..... ખૂંટ ચારની વિગત :–

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને પેઢીના તમામ

ભાગીદારોએ રાજી ખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી વિચારી કોઈના કોઇ પણ જાતનાં દાબ દબાણ સિવાય બીન કેફે સભાન અવસ્થામાં તમો વેચાણ લેનારને લખી કરી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનારના તથા ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદિ તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા. __ માહે ____ સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર સાણંદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે____________મત્તુ   અત્રે______________શાખ

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-

એકલિંગજી પ્રોજેક્ટ એલ એલ પી એ નામની
ભાગીદારીપેઢી વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

(યુવરાજસિંહ દિલિપસિંહ સીસોદીયા)

એમણે તેમની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

(૧)__________________

(૨)__________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ –૩૨(અ)મુજબનુંપરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

એકલિંગજી પ્રોજેક્ટ એલ એલ પી એ નામની ભાગીદારીપેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(યુવરાજસિંહ દિલિપસિંહ સીસોદીયા)

બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનાર :-

(............................)