-:: બાનાખત કરાર લેખ ::-

આજરોજ તારીખ -   /   / ૨૦૨૧ ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર...

એક તરફવાલા : લખાવી લેનાર :-

.... ઉ.વ.આ.

ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો -   ,

રહેવાસી - ....

આધાર નંબર - ....

પાન નંબર - ....

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

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

બીજી તરફવાલા : લખી આપનાર :-

શિવ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો :-
PAN NO. AEFFS 3836 R
(૧) પટેલ હિતેન્દ્ર ભરતભાઈ
ઉ.વ.૩૧,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર,
રહેવાસીઃ- બી-૯૩, ક્રિષ્ના,ધરતીસીટી, સુજાતપુરા
રોડ,કડી,તા.કડી,જી.મહેસાણા.
(મજકુર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હિસ્સા પ્રમાણે નં.૧ નો ૨૫ % હિસ્સો)
(૨) ગજ્જર રાજેશકુમાર અમૃતલાલ
ઉ.વ.૪૪,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર,
રહેવાસીઃ- ૨૩, અક્ષર રેસીડેન્સી, કરણનગર રોડ,
કડી,તા.કડી,જી.મહેસાણા.
(મજકુર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હિસ્સા પ્રમાણે નં.૨ નો ૨૩ % હિસ્સો)
(૩) પટેલ પ્રેમકુમારી રતિલાલ
ઉ.વ.૪૬,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૨, ગૌતમનગર સોસાયટી,
રામજી મંદિર પાસે, કડી,તા.કડી,જી.મહેસાણા.
(મજકુર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હિસ્સા પ્રમાણે નં.૩ નો ૩૨ % હિસ્સો)
ઉપરોક્ત અ. નં. (૧) થી (૩) ના તરફે
કુલ મુખત્યાર તથા જાતે પોતે જવાબદાર..
(૪) પટેલ ઉત્સવ ગણપતભાઈ
ઉ.વ.૨૯,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- પટેલ વાસ, રામજીમંદિર પાસે,
મુ.બાબાજીપુરા,તા.કડી,જી.મહેસાણા.
(મજકુર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હિસ્સા પ્રમાણે નં.૪ નો ૨૦ % હિસ્સો)

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર લેખમાં “ અમો અને અગર “ બીજી તરફવાલા, લખી આપનાર ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થના સંદર્ભમાં “**શિવ ડેવલોપર્સ**” એ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

હાલના તથા વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામ લાગતા વળગતાઓનો સમાવેશ થાય છે.

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

અમો બીજી તરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ગુજરાત સ્ટેટમાં ડીસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણાના સબ ડીસ્ટ્રીકટ કડીના **કડી** કસ્બાની મ્યુનિસિપલ એરીયા અંદરની સીમની **રી-સર્વે નં.૧૮૯૫/૧૯૪૮** (જુનો સર્વે નં.૩૮૯) ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૦-૯૨** યાને ૩૦૯૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીનમા **ટી.પી. સ્કીમનંબર-૨ (૨/૧ + ૨/૨)** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં.૩/૨** ના **કુલ ચોરસમીટર-૩૦૯૨** પૈકી ફાયનલ પ્લોટ પ્રમાણે મળતી **ચોરસમીટર-૨૩૧૯** ના ક્ષેત્રફળવાળી વાળી જમીન છે તે જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી મેળવવા તા.૪/૭/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેક્ટરશ્રી મહેસાણાના તા.૩/૯/૨૦૨૦ ના હુકમ ક્રમાંક-૫૧૯/૦૪/૦૯/૧૨૦/૨૦૨૦ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરી મળેલ છે.જેનો કડી નગરપાલીકાની ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર - **1031BP20210040** થી તારીખ - ૧ / ૧ / ૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર થયેલ છે તે બીનખેતીવાળી જમીન અમો બીજી તરફવાલાએ તેના માલીકશ્રી શ્રી પટેલ કમળાબેન સોમાભાઈ
બેચરભાઈની વિધવા વિગેરે પાસેથી તારીખ - ૯/૯/૨૦૨૦ ના રોજ રાખેલી છે તેનો વેચાણ લેખ કડી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૫૩૫૮ થી નોંધાયેલ છે.

સદરહુ જમીન **રી-સર્વે નં.૧૮૯૫/૧૯૪૮** (જુનો સર્વે નં.૩૮૯) ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૦-૯૨** યાને ૩૦૯૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીનમા **ટી.પી. સ્કીમનંબર-૨ (૨/૧ + ૨/૨)** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં.૩/૨** ના **કુલ ચોરસમીટર-૩૦૯૨** પૈકી ફાયનલ પ્લોટ પ્રમાણે મળતી **ચોરસમીટર-૨૩૧૯** છે જે જમીન અમો બીજી તરફવાલા વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયદેસરના માલીકી મુખત્યાર બનેલા છીએ. સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના સંયુકત નામે ચાલે છે અને તેનો માલીકી હકકે કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.

સદરહુ મોજે કડી, તા. કડી, જી. મહેસાણાના રી-સર્વે નં.૧૮૯૫/૧૯૪૮ (જુનો સર્વે નં.૩૮૯) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૦-૯૨ યાને ૩૦૯૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

જમીનમા ટી.પી. સ્કીમનંબર-૨ (૨/૧ + ૨/૨) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૩/૨ ના કુલ

ચોરસમીટર-૩૦૯૨ પૈકી ફાયનલ પ્લોટ પ્રમાણે મળતી ચોરસમીટર-૨૩૧૯ છે જેમાં કડી નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનારે પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટનું કાર્ય કરેલ છે તે યોજનાનું નામ **"અક્ષરધામ"** એ નામની સ્કીમ મુકી તેમાં રહેણાંક ફ્લેટ ટાઈપના મકાનો અને દુકાનો બનાવવામાં આવેલ છે.તે પૈકી રેરા પ્રમાણે **બ્લોક નં. - ......** માં આવેલ ફ્લેટ ટાઈપના મકાનો પૈકી ....માળે આવેલ **ફ્લેટ નંબર - ....** જેમાં બાંધકામનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો. મી. તથા કોમન રસ્તા, માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા,પેસેજની ખુલ્લી જગ્યા તથા સીડી તથા લીફ્ટની વણ વહેંચાયેલ વરાડે આવતી ચો.મી. .... ના માપની જમીન તથા સામુહીક પાર્કિંગ સહીતની મીલકત - ..... / .....બાંધકામ સહીતની રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....માં વેચાણ આપેલી છે. જેના બાનાપેટે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... ચેકથી લખી આપનારને ચૂકતે મળેલ છે બાકી રહેતા અવેજની રૂા. ..../- અંકે .... પુરા તથા જી. એસ. ટી., એકસ્ટ્રા ચાર્જીસ તથા એકસ્ટ્રા પ્લોટના એમ મળી કુલ અવેજ ચૂકવીને વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો કબજો સોંપવાનો છે.

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

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

-:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન ::-

રજીસ્ટ્રેશન ગુજરાત સ્ટેટમાં ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના સબ ડીસ્ટ્રીકટ કડીના **કડી** કસ્બાની મ્યુનિસિપલ એરીયા અંદરની સીમની બીનખેતી ઉપયોગની થયેલી **રી-સર્વે નં.૧૮૯૫/૧૯૪૮** (જુનો સર્વે નં.૩૮૯) ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૦-૯૨** યાને ૩૦૯૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીનમા **ટી.પી. સ્કીમનંબર-૨ (૨/૧ + ૨/૨)** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં.૩/૨** ના **કુલ ચોરસમીટર-૩૦૯૨** પૈકી ફાયનલ પ્લોટ પ્રમાણે મળતી **ચોરસમીટર-૨૩૧૯** ના ક્ષેત્રફળવાળી વાળી જમીનમાં **"અક્ષરધામ"** એ નામની સ્કીમ મુકી તેમાં રહેણાંક ફ્લેટ ટાઈપના મકાનો અને દુકાનો બનાવવામાં આવેલ છે.તે પૈકી રેરા પ્રમાણે **બ્લોક નં. - ......** માં આવેલ ફ્લેટ ટાઈપના મકાનો પૈકી ....માળે આવેલ **ફ્લેટ નંબર - ....** જેમાં બાંધકામનો બીલ્ટઅપ એરીયા ....ચો.મી.તથા કોમન રસ્તા, માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા ,પેસેજની ખુલ્લી જગ્યા તથા સીડી તથા લીફ્ટની વણ વહેંચાયેલ વરાડે આવતી ચો.મી. .... ના માપની જમીન તથા સામુહીક પાર્કિંગ સહીતની મીલકત આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જેના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

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

ઉત્તરે :- ફ્લેટ નંબર -
દક્ષિણે :- ફ્લેટ નંબર -
પૂર્વે :- ફ્લેટ નંબર -
પશ્ચિમે :- ફ્લેટ નંબર -

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

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

ઉપર જણાવ્યા મુજબની મુદતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ લખી આપનારને ચૂકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તમો હકકદાર અને અધિકારી

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

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

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

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

એલોટી એ બાબતે સહમત થાય છે કે બાંધકામ આ યુનિટના કારપેટ એરીયાને આધારે ગણવામાં આવેલ છે અને તે રીતે નકકી કરીને કિંમત પણ નકકી કરવામાં આવી છે. એલોટી સહમત છે કે આ તબકકે આ યુનિટની બાબતમાં

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

કારપેટ એરીયાની ગણતરી અત્યાર મુજબની ગણતરી અને વર્તમાન પર આધારીત છે. પરંતુ આ યુનિટનું અંતિમ બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે તેમાં નાના ફેરફારો આવી શકે છે. અર્થાત જયારે સક્ષમ અધિકારી કબજા સર્ટીફીકેટ માન્ય રાખે ત્યારે પ્રમોટર એ બાબતે સહમતી છે કે આ યુનિટનો કારપેટ એરીયામાં આટલો તફાવત સ્વીકાર્ય છે અને તે તેનો / તેણીને / તેઓને બંધનકર્તા છે.

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

પ્રમોટરે તારીખ- **૩૧/૧૨/૨૦૨૫** અથવા તે પહેલા મજકુર મિલકતનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી અહી ઉપર જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહીત મજકુર મિલકતના કિસ્સામાં પોતે અગાઉ મેળવેલ રકમ પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ ચુકવવામાં આવે ત્યાં સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ (૧) યુધ્ધ, પ્રજાક્ષોભ, (Civil Commotion) અથવા દૈવી કૃત્યને કારણે

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

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

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

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

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

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

સદર મીલક્તનું નક્કી કરેલ કરાર મુજબ લખાવી લેનારે સમયસર પેમેન્ટ ચુકવવાનું રહેશે અને જે તમો લખાવી લેનાર સમયસર પેમેન્ટ ચુકવવામાં નિષ્ફળ કે વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને વાર્ષિક ૧૨% ચૂકવવાના રહેશે અને જો અમો બીજી તરફવાલા મીલક્તનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાલાને ન સોંપીએ તો તે સમયની વાર્ષિક વ્યાજ ૧૨% અમોએ ચૂકવવાનું રહેશે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મીલક્તનું અમો લખી આપનારે તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપીને લખાવી લેનારને જાણ જ કરવાની રહેશે અને સદર મીલક્તનું સંપૂર્ણ પણેચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ યોગ્ય છે કે નહી તે ચેક કરીને લખાવી લેનારે પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

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

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

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

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

અવેજ ચૂકવણી માટેની વિગત :-

રૂા. ..../-   અંકે રૂપિયા .... પુરાના ચેક નંબર - ....,તા......... ના રોજનો .... શાખાના ચેકથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપેલ છે.

રૂા. ..../-   અંકે રૂપિયા .... પુરા.

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

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

૨.. પ્લાન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કિંમતના ૧૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહી.)

૩.. સ્લેબ, પોડીયમ, સ્ટીલ્ટ, સહીતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૨૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી.)

૪.. દિવાલો અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી દરવાજા ફીટીંગ થયા બાદ કુલ કિંમતના ૫ % મુજબ

ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી.)

૫.. સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લોબીનું બાંધકામ ફ્લોર લેવલ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી.)

૬.. બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહીત ધાબુ ત્યારે કુલ કિંમતના ૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી.)

૭.. ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, પેવીગનું કામકાજ વિગેરેને અનુરૂપ જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી તેવું કામ પુર્ણ થયે કિંમતના ૧૦ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહી.)

૮.. બાકી રહેતી રકમ સદરહું મીલકતના કબજા સોંપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....
પુરા ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો પ્રત્ક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

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

સામાન્ય સુવિધામાં સામાન્ય વિસ્તારમા, પાર્કીંગ તે સહીત (દુકાન / રૂમ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ય પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ અવિભાજિત પ્રસારણસર હકક એલોટીનો હકક જે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

S

સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સોંપીશું.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ, ઈન્ડેક્ષ ફકત....5565.60....ચોરસ મીટર છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિનના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (F.S.I.- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધરે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ...5565.60........ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા....5215.90....... ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહરે કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

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

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

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

સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચૂકતે થયેથી રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

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

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

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

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

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

મત્તા : **બીજી તરફવાળા : લખી આપનાર : વેચાણ આપનાર :-**

શિવ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો :-

(૧) પટેલ હિતેન્દ્ર ભરતભાઈ
(૨) ગજ્જર રાજેશકુમાર અમૃતલાલ
(૩) પટેલ પ્રેમકુમારી રતિલાલ
ઉપરોક્ત અ.નં.(૧) થી (૩) ના તરફે કુલ મુખત્યાર તથા જાતે પોતે જવાબદાર..
(૪) **પટેલ ઉત્સવ ગણપતભાઈ**

સાક્ષીની સહીઓ :-

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

(૨) -------------------------------------

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com

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

એક તરફવાળા **ફોટો** **અંગુઠાની છાપ**
વેચાણ લેનાર

....

બીજી તરફવાળા
વેચાણ આપનાર

મત્તા : **બીજી તરફવાળા : લખી આપનાર : વેચાણ આપનાર :-**

શિવ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો :-

(૧) પટેલ હિતેન્દ્ર ભરતભાઈ
(૨) ગજ્જર રાજેશકુમાર અમૃતલાલ
(૩) પટેલ પ્રેમકુમારી રતિલાલ
ઉપરોક્ત અ.નં.(૧) થી (૩) ના તરફે કુલ મુખત્યાર તથા જાતે પોતે જવાબદાર..
(૪) **પટેલ ઉત્સવ ગણપતભાઈ**

Document Produced by deskPDF Unregistered :: http://www.docudesk.com