

બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ૨ (વાડજ) ના તાલુકા સાબરમતી ના મોજે ગામ વાડજ સીમના ખાતા નંબર ૧૮૨૫ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૫૭/૨/૨ ની ૧૨૧૫ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨૦/૨ ની ૭૨૯ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતી ની જમીનમાં “21 FYL-FOT MAURYA” ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવાઆવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલી બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયા બાલ્કનીનું માપ આશરે ચોરસમીટર છે તે મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર....

વેચાણ આપનાર યાને કે એક તરફવાળા : અંબર બીલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

(PAN CARD NO. ABVFA0247K)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : એ- ૩૦૭/૮ સ્વામીનારાયણ એવન્યુ, ટોરેન્ટ પાવર પાસે ૧૩૨ ફૂટ રીંગ રોડ નારણપુરા, અમદાવાદ-૧૩ ખાતે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) કેતનભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ

AADHAR CARD NO. -5260 7358 6551

ઉ.વ.આશરે પુખ્તવયના ધર્મ-હિંદુ, ધંધો-વેપાર રહેવાસી- ૫૫ સર્વોદય નગર-૧, સોલા રોડ, ભૂયંગદેવ, અમદાવાદ

(૨) પટેલ કનુભાઈ સોમાભાઈ

AADHAR CARD NO. 7941 1767 3585

ઉ.વ.આશરે પુખ્તવયના ધર્મ-હિંદુ, ધંધો-વેપાર રહેવાસી- ૫ બડાપાર્ક સોસાયટી, મીરામ્બીકા સ્કુલ પાસે, નારણપુરા, અમદાવાદ

(૩) નીરવ ભરતકુમાર પટેલ

AADHAR CARD NO. 5820 1172 1724

ઉ.વ.આશરે પુખ્તવયના ધર્મ-હિંદુ, ધંધો-વેપાર રહેવાસી-
૪૮ સહજાનંદ પેલેસ બંગ્લોઝ, સિંધુભવન પાછળ,
થલતેજ, અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખી આપનાર
યાને કે એક તરફવાળા અમો, અમારા એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા
લખી આપનારનો તથા એકતરફવાળા લખી આપનારનાં
સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટરી,
વર ઓફ એટની લીન્ડરે ઈડી તમામનો સમાવેશ થાય
છે.

લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણથી રાખનાર

.....PAN No.

બીજી તરફવાળા :

ઉ. વ.માણ ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો

:રહેવાસી

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખાવી લેનાર,
એલોટી યાને કે બીજી તરફવાળા, તો, 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 સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ૨ (વાડજ) ના તાલુકા સાબરમતી ના મોજે ગામ વાડજ
સીમના ખાતા નંબર ૧૮૨૫ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૫૭/૨/૨ ની ૧૨૧૫ સમચોરસમીટર જમીનનો
સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨૦/૨ ની૭૨૯ સમચોરસમીટર રહેઠાણના
હેતુવાળી બિનખેતી ની જમીનમાં **“21 FYL-FOT MAURYA”** ના નામની યોજના આવેલ છે તે
યોજનામાં..... માળે આવેલ ફ્લેટ.....ની આશરે ચોરસવાર યાને કે..... ચોર (કાર્પેટ
એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારુ આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને
જવાઆવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલા વરાડે
પડતા હિસ્સાની આશરે ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલી બાલ્કનીનું
બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયા બાલ્કનીનું માપ આશરે..... ચોરસમીટર છે
તે મિલકત અમો એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાની સંપૂર્ણ સંયુક્ત આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ
કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહું
મિલકત" અગર "સદરહું ફ્લેટ " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ભાર્ગવભાઈ અજીતભાઈ વિગેરે તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૯૫૦૩ થી ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨૦/૨ ની૭૨૯ સમયોરસમીટર અમો એકતરફવાળા / લખી આપનાર અંબર બીલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ અને ત્યારથી અમો ભાગીદારી પેઢી માલિક કબજેદાર બનેલ છીએ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૨(વાડજ)ની કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં....., તા. ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં તા.ના રોજ મંજૂર કરાવેલ છે અને તે અનુસંધાને બાંધકામ અંગેની જરૂરી રજાચીઠી કોર્પોરેશન દ્વારા નીચે મુજબની વિગતે આપવામાં આવેલ છે.

રજાચીઠી નંબર..... થી આપવામાં આવેલ છે અને કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો બીજી તરફવાળાએ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ફર્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર તથા લીફ્ટ, સ્ટેર કેબીન તથા ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક ધરાવતું બાંધકામ કરવાનું ચાલુ કરેલ છે અને સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવે યોજનાનું નામ **"21 FYL-FOT MAURYA"** આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં સદરહુ યોજના અગર સ્કીમ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી મંગુનીનો ખ લખી આપનાર મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો એક તરફવાળાનો છે.

એકતરફવાળાએ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર..... તારીખ..... ના રોજ ગાંધીનગર ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

સદરહુ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ, શાંત, ખાલી કબજો મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે.

સદરહુ ફ્લેટ અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્સ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના એક તરફવાળાએ ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે તેમજ સદરહુ ફ્લેટ અંગે ભરવાના થતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્સ તો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સાડુ થતો તમામ ખર્ચો જેવાં કે સ્ટેમ્પ, ૨ શ્રી, વડીલ ફી, ટાઈપાંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો ભોગવવાની છે.

સદરહુ ફ્લેટમાં એક તરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી 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 બન્નેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ આપેલ છે.

ઉપરોક્ત શરતોને આધીન રહી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ દસ્તાવેજો કરાવી લેવા તો બીજી તરફવાળા કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો કાયદેસરના હક્કદાર છે.

અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને નક્કી કરેલ સમયમાં મજકુર ફ્લેટનું કાનનું બાંધક્ષમ પુરૂ કરી આપવાનું છે.

સદરહુ ફ્લેટ અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તેવા પ્રસંગે તેનો ઉકેલ લવાઈ પ્રક્રિયાથી બંને પક્ષકારોએ લાવવાનો રહેશે અને જેનું ન્યાયીકક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

સદરહુ ફ્લેટનો ભાગ બનતીચો.મી.ના વિસ્તારવાળો રૂા...../-ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

સદરહુ ફ્લેટનો ભાગ બનતી.....ચો.મી.ના વિસ્તારવાળા ફ્લેટલેટનીના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

સદરહુ ફ્લેટનો ભાગ બનતીચો.મી.ના વિસ્તારવાળા ફ્લેટ રૂા.....ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી)રૂા. ફક્ત રૂપિયાની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા.ફક્ત રૂપિયાનીચે જણાવેલ રીતે પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

(એ) સમજૂતીનો અમલ થયા પછી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ ટકા જેટલી રૂા..... ની રકમ પ્રોટકને ચુકવવી.

(બી) સદરહુ ફ્લેટ જ્યા આવેલ હોય તે ફ્લેટ અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ ટકા*) રૂપિયા,/-.
(..... રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(સી) સદરહુ ફ્લેટ જ્યા આવેલ હોય તે ફ્લેટ અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ ટકા જેટલી) (રૂપિયા ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(ડી) સદરહુ ફ્લેટની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી (flooring) બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ ટકા જેટલી)(રૂ. ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(ઈ) સદરહુ ફ્લેટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટિંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, વેલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાંવધુ ૮૦ % જેટલી) (રૂપિયા/- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(એફ) સદરહુ ફ્લેટ/ફુકાન જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા રહે પ્રમોટરને ચુકવવી.

(જી) લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટિંગ્સ, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષક આવકનાં, કર્યો, ગાબી શાખાઓ, ન્ય પ્રોટેક્શન સંબંધિત વિસ્તારમાં વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ ટકા જેટલ (રૂ. ની રકમ પ્રોસ્ટરને ચુકવી. .../

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

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

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ માત્ર ૧૩૧૨.૨૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય વેતી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ

એસ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને 1968.30 ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૯૬૭.68 નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના ફ્લેટના સૂચિત બંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફઆએસનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતી ના આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવા માટે ની અને એલોટીને ફ્લેટ સોપવા માટે ની સમય-સુચિનું પાલન ન કરે તો પ્રમોટર પ્રોજેક્ટમાંથી અથવા ન માગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે કબજો સોપવામાં આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૯ ટકા ના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે. એલોટીએ આ સમજૂતી ની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી તમામ વબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે ઓપટી(ઓ)દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ૯ ટકા ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા કબુલ થાય છે.

પ્રમોટરે સને 31 ના ડીસેમ્બર મહિનાની 2025 મી તારીખે અથવા તે પહેલા ફ્લેટ કબજો એલોટીએ આપવો જોઈએ, પ્રમોટરે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સા માં પ્રમોટર માંગણી કર્યેથી ૯ ટકા ના દરે વ્યાજ સહિત ફ્લેટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ પ્રમોટર જે તારીખે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચુકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

એલોટીને ફ્લેટ સોપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતની અંદર એલોટી ફ્લેટ માંથી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનમાંની કઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર તેવા કિસ્સામાં જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઈએ અને આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

એલોટીએ, સદરહુ મંડળીએ અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવાના સંબંધમાં પ્રમોટરના કાયદાના એટર્ની વકીલના વ્યવસાયીક ખર્ચ સહિત તમામ કાનૂની કિંમત, ચાર્જ અને ખર્ચને તથા દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા અને લખવા અથવા પટો સોંપવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે રૂા..... ની રકમ ચુકવવી જોઈશે.

સદરહુ ફ્લેટના અથવા ફ્લેટની વિંગના માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે એલોટીને સદરહુ ફ્લેટની વિંગના માળખાના સંબંધમાં આવાખત અથવા પેટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જની એટીનો પિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવા જોઈશે. પ્રોજેક્ટની માળખાના સંબંધમાં ટોચ મંડળી અથવા

ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવાના આવા ખત અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા તબદીલીના લેખ પર સદરહુ ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવવોજોઈશે

પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી

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

(એ) પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે પ્રમોટરે આ સમજૂતીના માલિકીહક્ક અહેવાલમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલિકીહક્ક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે પ્રમોટર કાયદેસરના હક્ક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ કાર્ય પુરૂ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) માલિકી હક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ ફ્લેટ વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રજા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.વધુમાં માટે પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ જમીન/વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપવાની તમામ મંજૂરીઓ લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન ફ્લેટ/વિંગ અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઈએ.

(એ)પ્રમોટરને આ સમજૂતી કરવાનો હક્ક છે અને જેનાથી અહી ઉભા કરેલા એલોટીના હક્ક,માલિકીહક્ક અને હિત સંબંધને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચુક કરેલ નથી.

(જ) પ્રમોટરે આ સમજૂતી હેઠળના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર વાય તેવા પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ ફ્લેટ સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે વેચાણની કોઈ સમજૂતી અને/અથવા વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજી કોઈ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી.

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

(આઈ) જરૂરી અને તેને આનુસંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવા જોઈશે. એલોટી વધુમાં કબુલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એલોટી ખર્ચ પેટે માસિક રૂા..... નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે નહિ અને તે રકમ ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે મંડળી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર પાસેજ રાખવામાં આવશે.

(૩૧)પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)

આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે તે સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જોડલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા પથાપ્રસંગે લાગુ પડતા કાયદાને

કરવા માટે જોડલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

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

સદરહુ ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રોમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૯ % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા યોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી

પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ-૧ (ક)માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચોમી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળા ઉપરોક્ત સ્કીમ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા મા પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળા ને યુનિટ નો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જશે તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી બુકિંગ કેન્સલ કરાવવા માંગતા ન હોય તો તેવાં સંજોગો માં અમો એક તરફવાળાએ સ્કીમ માં મોડું કાર્ય તારીખ થી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ના આવે ત્યાં સુધી ના સમય ગાળા માટે 9% વાર્ષિક દરે મહીને સાદા વ્યાજ ની રકમ ચૂકવી આપીશું તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદા માં વેચાણ અવેજ ની રકમ અમો એક તરફવાળાને ચૂકવવા માં મોડું કરે તો મોડા વ્યાજ ચૂકવવાના સમયગાળા નું વ્યાજ વાર્ષિક 9% ટકા ના દરે બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષકારો આથી સમત થયેલ છે.

અમો લખી આપનાર (વેન્ડર/વિકાસકર્તા) અહીં 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 કોઇપણ 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 નહીં અને સંપૂર્ણ બોજા રહીત મિલકત અમો લખી આપનારે આજરોજ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ૨ (વાડજ) ના તાલુકા સાબરમતી ના મોજે ગામ વાડજ સીમના ખાતા નંબર ૧૮૨૫ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૫૭/૨/૨ ની ૧૨૧૫ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૯ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૪૨૦/૨ ની ૭૨૯ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતી ની જમીનમાં **“21 FYL-FOT MAURYA”** ના નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવાઆવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર ફાઇનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે..... ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલી બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયા બાલ્કનીનું માપ આશરે..... ચોરસમીટર છે.

ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૨૦/૨ ના ખુંચારનું વર્ણન:

પૂર્વે : ફાઇનલ પ્લોટ નં, ૪૧૭ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૨૦/૧ આવેલ છે.

ઉત્તરે: ૪૦ફૂટનો રોડ આવેલ છે

દક્ષિણે: સર્વે નંબર-૨૫૪/પૈકી

સદરહુ કલેટ/દુકાન નં. ના ચારની વિગત જે:

પૂર્વે :..... આવેલ છે.

પશ્ચિમે: આવેલ છે.

ઉત્તરે: આવેલ છે.

દક્ષિણે:..... આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો કબજો સિવાયનો બાનાખત કરાર અમો બન્ને પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કડ, હોશીયારીથી, શુરવી, કોઈના કોઈપણ ના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, સમજી, વિચારી, બિનકેફી હાલતમાં લખી આપેલ છે જે માં તથા અમારા વંશ-વાલી વારશો, એસાઈનીઝ,એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઝ વિગેરે તમામને કબુલમંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે

આજ તારીખ : _____ માહે _____ સને ૨૦૨૨ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

લખી આવનાર ચાને કે એક તરફવાળા :

અંબર બીલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) કેતનભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ

(૨) પટેલ કનુભાઈ સોમાભાઈ

(૩) નીરવ ભરતકુમાર પટેલ

સાક્ષીઓની સહી :

1 _____

2 _____

