:: <u>બાનાખત કરાર</u> ::

આજરોજ તારીખ : / / ને વાર ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર **<u>લખી લેનાર / એક તરફવાળા</u> :**

શ્રી................................., ઉ. વ. : પુખ્ત,

Pan No. Aadhar No.

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી લેનાર / એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જોગ આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :</u>

Shivay Reality એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો પાન નં. AEDFS0748G ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર : **શ્રી મોહીત હસમુખભાઇ પ્રજાપતિ**, ઉ.વ. : પુખ્ત, ધંધો : ખેતી / વેપાર, Aadhar No. 5926 6989 7319 રહેવાસી : ૩૧૭, કદમનગર, નિઝામપુરા, વડોદરા.

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનસ્ટેટરો, હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

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

અમો લખી આપનારા બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની માલિકી કબજા ભોગવટાવાળી મિલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ – ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ અણખોલ ના બ્લોક નંબર ૪૩ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૬, ૫૯, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦ – ૮૯ – ૦૪ ચો.મી. વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ પડેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૫૩૪૨.૦૦ ચો.મી. થાય છે. તે જમીન અમોએ તેના માલીક શ્રી મહેશભાઈ રામચંદ્ર ઠક્કર, શ્રી સંજય રાજેશભાઈ ઉર્ફે રણછોડલાલ પરીખ તથા શ્રી રાજુભાઈ ભવાનભાઈ ભરવાડ કે જેઓ તમામ શ્યામ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદરો પાસેથી તારીખઃ ૦૧/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૭૪૦ થી વેચાણ રાખેલ હતી જેનો હુકમ તારીખ : ૦૫/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજથી કરેલો છે. કે જેનો ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર ૧૭૩૭ થી રેવન્યુ રેકોર્ડમાં ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે. તથા બ્લોક નંબર ૪૪ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૭ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦ – ૦૪ – ૦૫ ચો.મી. વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૧ પડેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૨૪૩.૦૦ ચો.મી. થાય છે. તે જમીન અમોએ તેના માલીક શ્રી મહેશભાઈ રામચંદ્ર ઠક્કર, શ્રી સંજય રાજેશભાઈ ઉર્ફે રણછોડલાલ પરીખ તથા શ્રી રાજુભાઈ ભવાનભાઈ ભરવાડ કે જેઓ તમામ શ્યામ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદરો પાસેથી તારીખઃ ૦૧/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૭૩૮ થી વેચાણ રાખેલ હતી. જેનો હુકમ તારીખ : ૦૫/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજથી કરેલો છે. કે જેનો ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર ૧૭૩૮ થી રેવન્યુ રેકોર્ડમાં ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે. જેથી અમો સદરહું મીલકતના કાયદેસરના માલીક મુખત્યાર બનેલા છે.

સદરહું મોજે ગામ અણખોલ ના બ્લોક નંબર ૪૩ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૬, ૫૯, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦ – ૮૯ – ૦૪ ચો.મી. વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ પડેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૫૩૪૨.૦૦ ચો.મી. થાય છે. તે જમીનનો બીનખેતી વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નંબર ૯૨૭ / ૧૯ / ૦૨ / ૦૩૯ / ૨૦૧૯ થી તારીખ : ૧૧/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ થી બીનખેતી ની પરવાનગી આપેલી છે.

સદરહું મોજે ગામ અણખોલ ના બ્લોક નંબર ૪૪ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૭ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦ – ૦૪ – ૦૫ ચો.મી. વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ

ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૧ પડેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૨૪૩.૦૦ ચો.મી. થાય છે. તે જમીનનું બીનખેતી વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી વડોદરા નાએ તેઓના હુકમ નં. ૧૩૧૯ / ૧૯ / ૦૨ / ૦૩૯ / ૨૦૧૯ થી તારીખ : ૧૮/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતી ની પરવાનગી આપેલી છે.

સદર મોજે ગામ અણખોલ ના બ્લોક નંબર ૪૩ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૬, ૫૯, વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૫૩૪૨.૦૦ ચો.મી. તથા બ્લોક નંબર ૪૪ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૭ વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૧ જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૨૪૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૮૫.૦૦ ચો.મી. થાય છે. તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે ની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની વિકાસ પરવાનગી નં. યુ.ડી.એ. / પ્લાન – ૧ / પરવાનગી / ૩૩ / ૨૦૨૦ તારીખ ૨૨/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ થી બાંધકામ ની પરવાનગી આપેલી છે. તે પરવાનગી માં જણાવ્યા મુજબ કુલ – ૩ લો રાઈઝ ટાવર (એ-બી, સી-ડી, ઈ-એફ) માં વાણીજ્ય હેતુ ના કુલ - ૩૪ દુકાનો તથા રહેણાંક હેતુ કુલ – ૧૩૨ ફલેટસ તથા કોમન પ્લોટમાં એક કલબ હાઉસના બાંધકામ માટે ની પરવાનગી આપેલી છે. તે જમીનમાં નીચે પરીશીષ્ટવાળી જણાવેલી **“SHIVAY SPLENDID”** પૈકી **ફલેટ / દુકાન નંબર ....** જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે બાંધકામ સહીતની મીલકત **રૂા....................**/- પુરામાં વેચાણ આપેલી છે. જેના બાના પેટે **રૂા..............**/- **ચેક** થી બીજી તરફવાળાને ચુકતે મળેલ છે ત્યારબાદ બાકી રહેતા અવેજની રકમ **રૂા..................**/- **પુરા (........) .... માસ**માં ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

-: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ અણખોલ ના બ્લોક નંબર ૪૩ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૬, ૫૯, વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૫૩૪૨.૦૦ ચો.મી. તથા બ્લોક નંબર ૪૪ જેનો જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૭ વાળી જમીન જેનું મુસદારુપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૧ જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું માપ ૨૪૩.૦૦ ચો.મી. મળી

કુલ ૫૫૮૫.૦૦ ચો.મી. થાય છે. તે જમીનમાં વાણીજ્ય તથા રહેઠાણના બાંધકામની પરવાનગી મળેલી છે. તે પરવાનગી માં મંજુર કરેલા નકશા તથા લે-આઉટ પ્લાન મુજબ **"SHIVAY SPLENDID"** એ નામની યોજના નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ **... ટાવર** ના **...... ફલોર** પર આવેલ ફલેટ / દુકાન પૈકી **ફલેટ / દુકાન નંબર ....** જેનુ માપ કારપેટ એરીયા **............ ચો.મી.** છે તથા બાલ્કની નું માપ **............... ચો.મી.** તથા ઓપન ટેરેસ નું માપ **............... ચો.મી.** લીફટ, પાર્કિંગ તથા કોમન પેસેજની **......... ચો.મી.** તથા વરાડે પડતી વણવહેચાયેલી જમીન **......... ચો.મી.** છે. તે મીલકત સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતરે :

દક્ષિણે :

રેરા નં.

સદર સ્કીમમાં એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા માટે મિલકત માટેની જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

સદર મિલકતનું નક્કી કરેલ કરાર મુજબ એક તરફવાળાએ સમયસર પેમેંટ ચુકવવાનું રહેશે અને જો તમો એક તરફવાળા સમયસર પેમેંટ ચુકાવવામા નિષફળ કે વિલંબ થાય તો તમો એક તરફવાળા એ અમો બીજી તરફવાળાઓને વ્યાજ(સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા) MCLR+2% ચુકવવાના રહેશે. અને જો અમો બીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાળાને ન સોપીએ તો તે સમયનું વ્યાજ (સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા) MCLR+2 % અમોએ ચુકવવાનુ રહેશે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકતનું બાંધકામ અમોએ બીજી તરફવાળા એ તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસ ની નોટીસ આપીને એક તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે. અને સદર મિલકતનું સંપુર્ણ પણે ચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ યોગ્ય છે કે નઇ તે ચેક કરી ને એક તરફવાળાએ પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

સદર મિલકતનું પઝેશન ની તારીખ થી પાંચ વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રકચર માં કોઈ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે બીજી તરફવાળાઓએ રીપેરીંગ કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ સદર મિલકત ની અંદરએક તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા વધારા કરેલ હશે

તો તેની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળા ની રહેશે. તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મિલકતનો બાનાખત અમો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા એ કરેલ છે.

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

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

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પૃષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરફારની વિગત પુરી પડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

કારપેટ અરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરાવવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક (સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા) MCLR+2% ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદા માં વધારાની ભરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારની ખંડ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ અથવા તે પહેલા મજકુર મીલકતનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મજકુર મીલકતનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર માંગણી કર્યેથી અહી ઉપર જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહીત મજકુર મીલકતના કિસ્સામાં પોતે અગાઉ મેળવેલ રકમ પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ ચુકવવામાં આવે ત્યા સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવા માં આવે તો આવી જોગવાઈઓ કે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા એ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા

નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે કે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી આપવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મીલકત પુરુ કરવામાં નીચેનાં કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, અથવા દૈવી કૃત્યોના કારણે

૨. સરકાર અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ મંડળ / કોર્ટની કોઇ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :

આથી પ્રમોટર મિલ્કત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો ટાવર નં............ફ્લેટ નંબર. .... છે જે .... માળ પર આવેલ છે. જેનો .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા ખરીદનારે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે અવેજ માં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વેટ, સર્વિસ, ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. કે કોઈપણ સરકારી ડેવલોપમેન્ટ અને મેન્ટેનેનન્સ ચાર્જ કે ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગ થી ચુવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ પેટે અંકે રૂા. .... ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ નં.	**ચેક નં.**	**બેંકનું નામ**	**તારીખ**	**રકમ**
			કુલ	

૧. ફાળવણી મેળવનારને, આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે / સમયે (કુલ કિંમત ના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી રકમ) બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા ....ની રકમ **............ માસમાં નીચે વર્ણન ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.**

૨. (કુલ અવેજ ના ૩૦% થી વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૩. (કુલ કિંમત ના ૪૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફલેટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીન્થ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. (કુલ કિંમત ના ૭૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફલેટ સ્થળે આવેલું છે તે ફલેટ, પોડીયમ અને સ્ટીલ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫. (કુલ કિંમત ના ૭૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફલેટ ની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ લાદી, બારી – બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૬. (કુલ કિંમત ના ૮૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગજ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ ફલોર લેવલ સુધીનું લોબી નું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૭. (કુલ કિંમત ના ૯૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફલેટ સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફટ, પાણી પંપ, વિધ્યુત જોડાણ, યાત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધીત આવસ્યાક્તાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ ચુકવી આપશે.

૮. (કુલ કિંમત ના ૯૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને લીફટ, પાણી પંપ, વિજળી નુર, વિજ્યન્ત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યક્તા પ્રવેશ ધ્વાર, વંરંડા, પ્લીથ સંરક્ષણ આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યક્તાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફલેટ અથવા વિભાગ વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૯. બાકી રહેતી (૧૦૦%) રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી ફલેટ નો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલોટી ચકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક (સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા) MCLR+2% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

સદરહું બિલ્ડીગ માં આવેલ યુનિટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તારીખ .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ ની જમીન માં હાલ ઉપલ્બધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૧૩૯૬૨.૫૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કાર્યાથી ઉપલબ્ધ બનવા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલ્બધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધું એફ.એસ.આઇ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે થી ૧૩૯૬૧.૧૨ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને ૧૩૯૬૧.૧૨ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) ઉપયોગ કરવાનું વિચારું છે. અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનું છે. અને સદર બીલ્ડીગનું ઓક્યુપેશન સર્ટિફીકેટ મળ્યાબાદ ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો પ્રમોટર નો કરવાનો રહેશે નહી. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. નો હક્ક હીસ્સો સંપુર્ણ એલોટ નો રહેશે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. જેવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીત નો એક સ્વતંત્ર, સ્વ પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતું અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ / દુકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલ માં રહેલ કોઇ પણ અધીનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેને આવેં મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટી ના હક્ક હિતને નુકસાન કે અસર કરતા રહેશે નહી.

ઉપર જણાવ્યા મુજબની મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તમો હકકદાર અને અધિકારી થયા છો અને તમો એક તરફવાળાએ પુરો વેચાણ અવેજ ચુકવ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી / કરાવી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારાઓની સ્વતંત્ર છે અને રહેશે.

સદરહું બાનાખતમાં દર્શાવેલી મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનાર ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખત રદ્દબાતલ નિરર્થક ગણાશે અને તમોને વેચાણ લેવાનો કોઇ હકક - અધિકાર રહેશે નહી.

સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે થયેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો એક તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

સદરહું મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઇ આવે તે અમો લખી આપનારાઓએ ભરવાનાં છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળાઓની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી તેમજ કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરેલ નથી. સદર મીલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમો લખી આપનારાઓને પુરતો હકક અને અધિકાર છે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓને અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઇ બીનકેફ હાલતમાં શુધ્ધ બુધ્ધિથી અકકલ હોંશિયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.................................મતુ અત્રે............................શાખ

લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

Shivay Realityએ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

....
શ્રી મોહીત હસમુખભાઇ પ્રજાપતિ

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ – ૩૨ (એ) મુજબનું શીડયુલ</u>

<u>લખી લેનાર એક તરફવાળા</u>

....
શ્રી
<u>લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :</u>

Shivay Realityએ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

....
શ્રી મોહીત હસમુખભાઇ પ્રજાપતિ