બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ઓઢવના સર્વે નં.૨૦૮ની ૭૮૯૧ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪/૮ની ૪૭૩૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ 'ડીએસ-૨૦૮' નામની સ્કીમના બ્લોક નં. -------માં -------- ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં.---------ની મીલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ---------- ચો.મી. (સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા) તેમજ ------- ચો.મી. (બીલ્ટ-અપ એરીયા), કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., ઓપન ટેરેસ .... ચો.મી., વિશિષ્ટ ગેરેજ/પાર્કિંગ એરીયા .... ચો.મી. છે તે તથા જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા ------ ચો.મી.ના હકકો સાથેની મીલકતના વેચાણ અંગે બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર

-------------:   ટ્રાઈકોન કન્સ્ટ્રકશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વેચાણ આપનાર   **PAN No. AARFT 6048 A**

પટેલ મુકેશકુમાર ઉમેદભાઈ

ઉ.વ. ૪૫, ધંધો-વેપાર,

PAN No. AKZPP 5873 D

Aadhar No.3706 8539 0723

રહે. ૪૯, તેજેન્દ્ર પાર્ક સોસાયટી,

નીરાંત ચાર રસ્તા પાસે, રતનપુરા ગામ,

વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૮.

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં લખીઆપનાર અને/અગર વેચાણ આપનાર અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતનાં ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર

-------------:-

વેચાણ લેનાર

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં લખાવીલેનાર અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનારને આજરોજ આ બાનાખતનો

કરાર નીચેની વિગતે કરી આપીએ છીએ કે,

૧.. ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ઓઢવના સર્વે નં.૨૦૮ની ૭૮૯૧ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪/૮ની ૪૭૩૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ 'ડીએસ-૨૦૮' નામની સ્કીમના બ્લોક નં. -------માં -------- ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં.---------ની મીલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ---------- ચો.મી. (સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા) તેમજ ------- ચો.મી. (બીલ્ટ-અપ એરીયા), કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., ઓપન ટેરેસ .... ચો.મી., વિશિષ્ટ ગેરેજ/પાર્કિંગ એરીયા .... ચો.મી. છે તે તથા જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા ------ ચો.મી.ના હકકો સાથેની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મીલકત'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૨. સદરહુ ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ઓઢવના સર્વે નં.૨૦૮ની ૭૮૯૧ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪/૮ની ૪૭૩૫ ચો.મી.ને જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેમના તા.૩-૭-૧૮ના હુકમ નં..સીબી/લેન્ડ-૧/એનએ/એસઆર-૩૯૮/૨૦૧૭/એફએમપી નં.૩૦૦૩૨૮થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ અને સદરહુ બીનખેતીના હુકમની રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૮૮૪૧ તા.૨-૮-૧૮ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

૩. ત્યારબાદ ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ઓઢવના સર્વે નં.૨૦૮ની ૭૮૯૧ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪/૮ની ૪૭૩૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ હિમ્મતસિંહ દિનેશભાઈ ઠાકોર વગેરે પાસેથી તા.૨૧-૧૦-૨૧ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલી છે. સદરહુ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૦૮૮૧થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો લખી આપનારનુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૯૬૬૧, તા.૧૬-૧૧-૨૧ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જેની રૂઈએ અમો લખી આપનાર સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેભોગવટેદાર

થયેલા છીએ.

૫.. અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેના તથા ધંધાકીય હેતુ માટેના બાંધકામ અંગેના પ્લાન મંજુર કરેલા છે તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી કેસ નં.-----------------તા.----------ના રોજ બ્લોક------માટે તથા રજાચિઠ્ઠી કેસ નં.-----------------તા.----------ના રોજ બ્લોક------ માટે આપેલી છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે 'ડીએસ-૨૦૮'ના નામે ધંધાકીય દુકાનો / યુનિટ તથા રહેણાંકના ફલેટની સ્કીમ જાહેર કરેલી છે. અમો લખી આપનારે સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ગુજરાત ખાતે રજી.નં.----------------- તા.----------થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

૬. મજકુર સ્કીમમાં બ્લોક-----માં ----------ફલોર આવેલ યુનિટ નં.--------ની મીલકત તમો લખાવી લેનારે બુક કરાવેલ છે અને તેથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજકુર યુનિટના વેચાણ માટે આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતોએ કરી આપેલ છે.

શરતો સમજૂતિઓ :

(૧) મજકુર મીલકતનો અવેજ પરસ્પર સમજૂતિથી તથા બજાર ભાવ મુજબ રૂા.------------/- અંકે રૂપિયા ---------------પુરા નક્કી કરેલ છે. સદરહુ યુનિટની બેઝીક કિંમત ઉપરાંત જી.એસ.ટી., મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, ઈનીશીયલ મેઈન્ટેનન્સ, લીગલ ચાર્જીસ (પ્લાન મંજુરી), ટોરેન્ટ પાવર (ઈલેકટ્રીક કનેકશન), પાર્કીંગ ચાર્જ તથા અન્ય કોમન ખર્ચની રકમો તથા ભવિષ્યમાં જે વેરાઓ લાગે તે તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવી આપવાની છે તે લખાવી લેનાર આથી કબુલ રાખે છે.

(૨) વધુમાં તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ૩૧-૦૩-૨૦૨૮ માં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર

મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાબતની જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કરીએ તે તારીખ .... થી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

અ.નં.	મુદત	ટકાવારી
૧	બુકીંગ	કુલ કિંમતના ૧૦%થી વધુ નહી
૨	કરારના અમલ સમયે	કુલ કિંમતના ૩૦%થી વધુ નહીં
૩	પ્લીન્થ સમાપ્તી વખતે	કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી
૪	સ્લેબ સમાપ્તી વખતે	કુલ કિંમતના ૭૦%થી વધુ નહી
૫	દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ સમાપ્તી વખતે	કુલ કિંમતના ૭૦%થી વધુ નહી
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરીક	કુલ કિંમતના ૮૦%થી વધુ નહીં
૭	આંતરીક પ્લમબીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, શટર, બારીઓના કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહીં
૮	ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, કોમન સુવિધા વગેરે કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહીં
૯	દસ્તાવેજ / પઝેશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ	

મજકુર મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર પેમેન્ટ ચુકવવામાં કસુર કરો તો આ કરાર આપોઆપ રદ થશે અને તે સામે તમારી કોઈ તકરાર ચાલશે નહી તે લખાવી લેનાર કબુલ રાખે છે અને ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને તમો લખાવી લેનારની સંમતી લીધા વગર અને જાણ કર્યા વગર અન્ય કોઈને વેચાણ આપી શકશો. તે લખાવી લેનાર આથી કબુલ મંજુર રાખે છે. મજકુર મીલકતમાં ત્યારબાદ તમો લખાવી લેનારનો કોઈ હકક હીસ્સો રહેશે નહીં તે પણ લખાવી લેનાર કબુલ રાખે છે. તમો લખાવી લેનારે અમોને ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે વહીવટી ખર્ચ કાપીને નવા સભ્યોના બુકીંગમાંથી અને નવા સભ્યો પાસેથી નાણાં મળ્યેથી પરત આપીશું. તે પણ વેચાણ લેનાર આથી કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૩) પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો સોપવામાં નીષફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર + ૨% દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪. પહેલા પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૮ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપરત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કરારમાં પેરા-૩માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમાં આવેલ હોય તે બીલ્ડીંગ પુરૂ રવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ.

૨. સરકારશ્રી અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ / અદાલતની

નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું

(૪) તમો લખાવી લેનાર આ કરારના આધારે લોન મેળવી શકશો. પરંતુ લોન મેળવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. લોન મળે કે ના મળે તો પણ પેમેન્ટ નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનુ છે. તે રીતે અમોએ આપેલ આ લખાણ કે અન્ય કોઈ લેટર પ્રોવિઝનલ ગણાશે.

(૫) મજકુર મીલકતનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફિકેટ અમો લખી આપનારે અમારા એડવોકેટ શ્રી ઈરફાન આઈ. બંગાલી પાસેથી મેળવેલ છે. જેની નકલ અમોએ તમોને પુરી પાડેલ છે. જે જોઈ તપાસી મજકુર મીલકત તમો લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૬) મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ચુકતે રકમ મળેથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારના નામનો જ કરી આપીશુ અને તે વખતે યુનિટનો કબજો તમોને સોપવાનો છે. આ બાનાખતના કરાર અન્વયે મિલકતનો કબજો તમોને સોપવામાં આવતો નથી. મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય નહી ત્યાં સુધી તમો તમારા આ કરારના હકકો અન્ય કોઈને બદલી કરી શકશો નહી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ રાખે છે.

(૭) મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે એકલાએ ભોગવવાના છે.

(૭.૪) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ફેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૮) સદરહુ બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ તા.૧૦-૪-૨૨ થી પાંચ વર્ષ સુધીમાં પુરૂ કરી અને તેનો કબજો તારીખ ૩૧-૦૩-૨૦૨૮ થી મેમ્બરોને સોપવામાં આવશે. પરંતુ સદરહુ સ્કીમના ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી હોનારતો જેવી કે ભૂકંપ, પૂર, આગ કે અન્ય કોઈ કારણોસર તેમજ યુધ્ધની પરિસ્થિતિમાં તેમજ ગવર્મેન્ટના નોટીફીકેશનથી કે સક્ષમ ઓથોરીટી કે કોર્ટના કોઈ હુકમના કારણે

બાંધકામમાં કોઈ વિલંબ થઈ શકે છે તે સીવાય તેમજ અમો લખી આપનારના કાબુ બહારના સંજોગોમાં બાંધકામ પૂર્ણ કરી કબજો સોપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણવાનો રહેશે. આ કરારની મુદત દરમ્યાન વેચાણ લેનાર બુકીંગ કેન્સલ કરાવી તેમના નાણાં પરત માંગશે તો બુક કરાવેલા યુનિટ બીજા કોઈ વ્યકિતને વેચાણ કર્યા બાદ તે બુકીંગની રકમ આવ્યેથી તમામ ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ લખી આપનાર લખાવી લેનારને પરત કરશે.

(૯) સદરહુ બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ ઉપર શરતો-સમજૂતિના પેરા-૭માં જણાવ્યા મુજબ કોઈ આકસ્મીક કે કુદરતી સંજોગોના લીધે કે કોઈ કોર્ટના હુકમના લીધે કે અમારા કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે યુનિટનો કબજો સોપવામાં વિલંબ થઈ શકે છે અને યુનિટનો કબજો સોપવાની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણાશે અને જો વધેલી મુદત દરમ્યાન વેચાણ લેનાર મેમ્બર તરીકે તેમનુ બુકીંગ કેન્સલ કરવા ન માંગતા હોય તો તેઓને જેટલો સમય માટે યુનિટનો કબજો મોડા આપવામાં આવે તેટલા સમય પુરતુ બેંકના વ્યાજ દર પ્રમાણે ચુકવેલ રકમ ઉપર અમો લખી આપનારને વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે પરંતુ મેમ્બરે તેના બુકીંગના નાણાં નિયમીત રીતે હપ્તાથી ચુકવેલા હશે તો જ બેંક દરે વ્યાજ આપવામાં આવશે.

(૧૦) તમો લખાવી લેનારે બુક કરાવેલ યુનિટનુ ઉપર જણાવ્યા મુજબ નિયમીત હપ્તાથી પેમેન્ટ ચુકવવાનુ રહેશે. તે લખાવી લેનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૧) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારે ઉપર જણાવ્યા મુજબ કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળની મીલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો અવેજમાં પરસ્પર વધઘટ સમજી લેવાની રહેશે તે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે.

(૧૨) અમો લખી આપનારને નિયમ મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો અમોએ ઉપયોગ કરેલ છે. અમો લખી આપનારે પ્લાનમાં જણાવ્યા મુજબ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર છે એ સીવાય કોઈ મળવાપાત્ર નથી.

(૧૩) તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ યુનિટનો ઉપયોગ

તમોએ જાતે કરવાનો છે. તમોએ પાર્કિંગમાં તમારા વાહનો પાર્ક કરવાના છે, પાર્કીંગની જગ્યા મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ છે તે પાર્કીંગની જગ્યા સીવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ તમારા વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. અમો લખી આપનાર બીલ્ડીંગમાં કોઈ સભ્યને એલોટેડ પાર્કીંગ આપેલ નથી કે આપવાના નથી.

(૧૪) તમો લખાવી લેનારના બીલ્ડીંગના સીડી પેસેજ, લીફટ, પાર્કીંગ, કોમન જગ્યામાં કોમન વપરાશના અધીકાર રહેશે. તેનો તમો લખાવી લેનાર તથા બીલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. સમગ્ર બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કોમન લીફટ, સીડી, પેસેજનો કબજો સભ્યોને સોપવામાં આવશે.

(૧૫) સદરહુ બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી પાંચ વર્ષમાં બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરમાં કોઈ રીપેરીંગ આવે તો તે અમો લખી આપનારે કરી આપવાનુ છે. પરંતુ સ્ટ્રકચરનુ કોઈ રીપેરીંગ તેમજ ખામી અંગે અમો લખી આપનાર કોઈપણ રીતે જવાબદાર ગણાઈશુ નહી.

(૧૬) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ યુનિટ ઉપર કોઈ લોન લીધેલ નથી કે કોઈ બેંકનો બોજો ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે યુનિટ મોર્ગેજ કરવા અંગે કે લોન લેવા અંગે કોઈ કરાર કરવામાં આવેલ નથી.

(૧૭) કોઈપણ પ્રકારની બંને પક્ષકારો વચ્ચે તકરાર ઉપસ્થિત થાય અને તેવી તકરારનો પરસ્પર સમજૂતિથી નીકાલ ન આવે તો તેવી તકરાર રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે. આ કરારથી અન્ય કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈનો ભંગ થતો નથી કે આ કરાર પ્રથમથી જ રદબાતલ નથી તે અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ અને આ કરાર કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) સદરહુ કરારની શરતોમાં બંને પક્ષકારોની પરસ્પર સમજૂતિથી ફેરફાર કરી શકાશે.

(૧૯) આ કરાર મુજબ તમો લખાવી લેનાર જે કોઈ અવેજની ચુકવણી કરશો તેમાં કોમન વપરાશ તથા કોમન જગ્યાઓના અવેજ પેટે પણ રકમ ચુકવેલી ગણાશે.

(૨૦) સદરહુ કરાર ભારતીય કાયદાની જોગવાઈઓ ધ્યાનમાં લઈ કરવામાં આવેલો છે. સદરહુ કરારથી અન્ય કાયદાની જોગવાઈનો ભંગ થતો નથી.

(૨૧) મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ જેવા કે અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન વેરો, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશન ટેક્ષ, જમીન મહેસુલ વેરો, વિશેષધારો વિગેરે અમો લખી આપનારે ભરવાના છે. ત્યારપછીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે.

(૨૨) મજકુર સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળી ભવિષ્યમાં સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના કરે તેમાં વેચાણ લેનારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને ભવિષ્યમાં મિલકતના વેચાણ કરતી વખતે સોસાયટી/એસોસીએશનની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ભરી ફરજીયાત એન.ઓ.સી. મેળવવાની રહેશે.

(૨૩) આ કરાર આધારે તમો લખાવીલેનાર લોન મેળવવા માંગતા હશો તો તે અમો લખીઆપનારની અલગથી સમંતી મેળવવાની રહેશે. તે સિવાય તમો કોઈ લોન પેપર્સ મજકુર મિલકત અંગે કરી શકશો નહી.

(૨૪) મજકુર મિલકત અમો લખી આપનારે આજ અગાઉ કોઈને કોઈપણ રીતે વેચાણ આપેલ નથી કે એલોટ કરેલ નથી. તેની વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૫) મજકુર મિલકત ઉપર અમો લખી આપનારે કોઈ બેંકમાંથી લોન મેળવેલ નથી કે પ્રોજેક્ટ ફાઈનાન્સ લીધેલ નથી. તેની તમો લખાવી લેનારને આથી ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ કરાર મુજબનો અવેજ ઉચ્ચક નકકી કરેલ છે. ક્ષેત્રફળ અંગે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર કોઈ તકરાર કરવા હકકદાર નથી અને કરવામાં આવે તો તે રદબાતલ ગણાશે.

(૨૭) મજકુર યુનિટનો વેચાણ કિંમતનો વેચાણ દસ્તાવેજ સ્કીમના લીગલ એડવાઈઝર ઈદરીશ એમ. બંગાલી એન્ડ એસોસીએટસ, એડવોકેટસ, હાઈકોર્ટ પાસે જ કરાવવાનો છે. વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય કોઈ એડવોકેટ કે સોલીસીટર પાસે કરાવવાની અમો લખી આપનાર કોઈ પણ સંજોગોમાં પરવાનગી આપીશું નહી, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ બાનાખત અમો લખી આપનારે કરેલ છે.

(૨૮) મજકુર યુનિટ સહિતના તમામ યુનિટના વેચાણ દસ્તાવેજ થાય અને તમામ સભ્યોના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરીએ ત્યારબાદ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભ્યોની સાથે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ રેકર્ડમાં, અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશનના રેકર્ડમાં ચઢાવી લેવાની છે. તમો લખાવી લેનાર એકલા તમારા દસ્તાવેજ આધારે એન્ટ્રી પડાવી શકશો નહી. તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ રાખે છે.

(૨૯) મજકુર મિલકતનો ચુકતે અવેજની રકમ ચુકવ્યા સીવાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા સીવાય વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી શકશે નહીં કે આ કરારના હકકો અન્ય કોઈને અવેજ લઈને તબદીલ કરી શકશે નહી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ રાખેલ છે. તેમ છતાં કોઈ કરાર લખાણ કરવામાં આવશે તો તે પ્રથમથી જ રદબાતલ ગણાશે.અને વેચનાર તમારી સામે કાયદેસર કાર્યવાહી કરવા હકકદાર થશે.

(૩૦) મજકુર મિલકતનો કબજો ચુકતે અવેજ મળ્યેથી તેમજ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તમામ પ્રકારના વેરાઓની રકમો અમોને ચુકવ્યેથી અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ જ સોંપવાનો છે.

(૩૧) મકાનનુ બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩%થી વધુ હોવો જોઈશે નહી.

પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નીર્ધારીત મર્યાદાની અદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૩૨) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ ઉભો કરશે નહી. પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટને ગીરોમુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીગો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

(૩૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) માત્ર 8523 ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. 12784.50 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન ઉપર તેમણે 12781.46 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે

તેવી સમજ આધારે ઉકત મીલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૩૪) બંને પક્ષ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો અને વિનીયમનોની હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૫) કરાર રદ કરવા બાબત :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેફલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

મિલકતનું પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ઓઢવના સર્વે નં.૨૦૮ની ૭૮૯૧ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૪/૮ની ૪૭૩૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ 'ડીએસ-૨૦૮' નામની સ્કીમના બ્લોક નં. -------માં -------- ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં.---------ની મીલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ---------- ચો.મી. (સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા) તેમજ ------- ચો.મી. (બીલ્ટ-અપ એરીયા), કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., ઓપન ટેરેસ .... ચો.મી., વિશિષ્ટ ગેરેજ/પાર્કિંગ એરીયા .... ચો.મી. છે તે તથા જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા ------ ચો.મી.ના હકકો સાથેની મીલકત. સદરહુ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એ રીતની વિગતો તથા ખુંટ ચાર વચ્ચે આવેલ મિલકત તેના તમામ અસલ અધિકારો સાથે.

આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમો લખી આપનારને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા સહી છે.

અમદાવાદ

તા.

અત્રે --------------------------- મત્તુ અત્રે ----------------------------

શાખ

------------------------------ ૧.----------------------------------

(લખી આપનાર)

૨. --------------------------------

(૧૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર

લખાવીલેનાર