# :: <u>બાનાખત કરાર</u> ::

આજરોજ તારીખ :     / ૦૧ / ૨૦૨૨   ને  …….વાર ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર **<u>લખી લેનાર / એક તરફવાળા</u> :**

**……………………., ઉ. વ. : પુખ્ત, આધાર નં. ……………………….,**

**Pan 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, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**<u>જોગ આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર :</u>**

**<u>બીજી તરફવાળા :</u>**

**જબરેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી** (PAN NO. AAQFJ 2520 E ). **જેનું ઠેકાણું :- ૧૦૨,ક્રિષ્ણાશ્રય,રામાશ્રી પાસે,મોટનાથ મહાદેવ મંદિર ની સામે,હરણી,વડોદરા ના ભાગીદારો :-**

૧. જગદિશભાઇ હિમતભાઇ જોગાણી,ઉ.વ.: પુખ્ત,ધંધો : વેપાર, **Aadhar No.8459 5666 1386.**

૨. **તૃષાર મોહનભાઇ મિસ્ત્રી ,ઉ.વ.: પુખ્ત,ધંધો : વેપાર, Aadhar No.9935 1419 4434 .**

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા જમીન માલીકો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

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

અમો બીજી તરફવાળા ની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના વિભાગ-ર (દંતેશ્વર) ના **મોજે ગામ તરસાલી, તા. જી. વડોદરા** ના સર્વે નં. ૮૬૭ વાળી બિનખેતી ની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧-૭૬-૦૫ ચો.મી.વાળી બિનખેતી જમીન આવેલી છે.

સદર જમીન નો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી વડોદરા જીલ્લા પંચાયત કચેરીએ તેમના હુકમ નં. : એલ/એન.ડી. / એસ. આર. /૧૦૩-૭૩, તારીખ : ૧૬/૦૮/૧૯૭૩ ના રોજ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

સદર જમીન નો **વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૧૯૮, તા.૦૪/૦૯/૨૦૨૦** ના રોજ **અવધ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ભાવેશભાઇ ત્રિભોવનભાઇ પટેલ વિગેરે** પાસે વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ છે,જે આધારે અમો બીજી તરફવાળા માલીક મુખત્યાર થયેલ છે.

સદર જમીનમાં **સર્વે નં. ૮૬૭ પૈકી** વાળી બિનખેતી ની જમીન માં હરિકૃષ્ણ સોસાયટી એ નામની યોજના માં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૫ અને ૬** માં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની બાંધકામ ની વિકાસ ની પરવાનગી જેનો રજાચિઠ્ઠી નં. યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૯૮/૨૦૧૮ તારીખ :- ૦૫/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી લે–આઉટ પ્લાન તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરીને ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ફર્સ્ટ ફલોર + સેકન્ડ ફલોર થી ફીફથ ફલોર મળી કુલ રહેણાંક હેતુના ૦૧ લો રાઇઝ બ્લોકમાં કુલ ૨૪ ફ્લેટસ ની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે, **ત્યારબાદ રીવાઇઝ રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ-૧૨/એપા-૭૩/૨૦૨૧-૨૦૨૨ તારીખ : ૦૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરીને ફીફથ ફલોર (પાર્ટ) તથા સીકસ્થ ફલોર (પાર્ટ) ફકત નું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવેલી છે**,તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહું જમીનમાં અમો બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટનું કાર્ય કરેલું છે, તે યોજનાનું નામ **"વર્ણીરાજ સ્પર્શ"** એ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. તે યોજનામાં બાંધવામાં આવેલા **ફલેટો પૈકી ........... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર – ........** બાંધકામ સહીતની **રૂા. ................/- પુરા અંકે રુપિયા ................................ પુરા** માં વેચાણ આપેલી છે. જેના બાના પેટે **રૂા. ......................./- પુરા અંકે રુપિયા ............................ પુરા ચેક** થી બીજી તરફવાળાને ચુકતે મળેલ છે.

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

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ – ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના **મોજે ગામ તરસાલી ના બ્લોક / સર્વે નં.૮૬૭ પૈકી** વાળી બિનખેતી ની જમીન માં બાંધકામ અંગેની જરુરી પરવાનગીઓ મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા **"હરિકૃષ્ણા સોસાયટી"** નામની યોજના માં આવેલ પ્લોટો **પૈકી પ્લોટ નં.૫** વાળી જમીન કે જેના પ્લોટનુ કુલ માપ ૩૩૭.૦૦ ચો.મી. તથા **પ્લોટ નં.૬** વાળી જમીન કે જેના પ્લોટનુ કુલ માપ ૩૪૦.૦૦ ચો.મી. મળી બંન્ને પ્લોટ નું કુલ માપ ૬૭૭.૦૦ ચો.મી. છે.સદર જમીનમાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની બાંધકામ ની વિકાસ ની પરવાનગી જેનો રજાચિઠ્ઠી નં. યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૯૮/૨૦૧૮ તારીખ :- ૦૫/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી લે–આઉટ પ્લાન તથા બીલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરીને ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ફર્સ્ટ ફલોર + સેકન્ડ ફલોર થી ફીફથ ફલોર મળી કુલ રહેણાંક હેતુના ૦૧ લો રાઇઝ બ્લોકમાં કુલ ૨૪ ફ્લેટસ ની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે,**ત્યારબાદ રીવાઈઝ રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ-૧૨/એપા-૭૩/૨૦૨૧-૨૦૨૨ તારીખ : ૦૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરીને ફીફથ ફલોર (પાર્ટ) તથા સીકસ્થ ફલોર (પાર્ટ) ફકત નું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવેલી છે,**તે યોજનાનું નામ **"વર્ણિરાજ સ્પર્શ"** એ નામની યોજના બાંધવામાં આવેલી છે, તે યોજનામાં બાંધકામ એફ.એસ.આઇ. ૧૩૯૨.૦૭ ચો.મી છે,તેમાં **.......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :- ..........**, જેમાં **કાર્પેટ એરીયા .......... ચો.મી.,તથા બાલ્કની + વોશ એરીયા નું માપ ........... ચો.મી.** અને કોમન પાર્કિંગ એરિયા.....ચો.મી તથા વરાડે પડતો વણ વહેંચાયેલ રોડ રસ્તા અને વરાડે પડતી જમીન નું માપ........ચો.મી છે,સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

| | |
|---|---|
| પૂર્વે | : ....................... આવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | : ......................... આવેલ છે. |
| ઉતરે | : .......................... આવેલ છે. |
| દક્ષિણે | : ....................... આવેલ છે. |

RERA NO. : PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/RAA08518/270521.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકત એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા માટે મિલકત માટેની ખુબ જ જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

સદર મિલકત નું કામ પુર્ણ થયેથી સમયસર મિલકતનો કબજો અમો બીજી તરફવાળા એ સોંપવાનો છે. તેમજ કોમન એરીયાનુ તથા ઓક્યુપેશન સર્ટી લાવી આપવાનુ રહેશે.

જો પ્રમોટર/આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ/યોજના ના સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ નો કબજો લખી લેનાર/ એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો વાર્ષિક SBI MCLR+2 લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.ફાળવણી મેળવનારે,તેમની પાસે થી આ કરાર ની શરતો અનુસાર ની પ્રયોજક ની લ્હેણી બાકી નિકળતી અને ચૂકવણીપાત્ર થતી વિલંબીત થયેલી ચુકવણી ઉપર,તેવી રકમ ની પ્રયોજકે ફાળવણી મેળવનાર ને ચુકવણી પાત્ર થતી હોઇ તેવી તારીખ થી વાર્ષિક SBI MCLR+2 ટકા ના દરે વ્યાજ સહિત પ્રયોજક ને ચુકવી આપવા સંમતિ આપી છે.

ઉપરોક્ત મુદામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/ આયોજક ના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બધ ન આવે તે રીતે લખી લેનાર/ એલોટી દ્રારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્રારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી સકમ (તેમજ સંબધિત સ્થાનિક સ્ત્તા મંડળ દ્રારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત)સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે લખી લેનાર/એલોટી ને ૧૫ દિવસ આગાઉ લેખીતમાં રજી.પોસ્ટ દ્રારા એલોટી દ્રારા જણાવાયેલા સરનામે અને ઇ-મેઇલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતોનું ઉલ્લધનોનું થયેલ છે તે બાબત જણાવશે, જો લખી લેનાર /એલોટી પ્રમોટર/ આયોજક દ્રારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળા ને પ્રમોટર/ આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં,આ રીતે કરાર નો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં ,પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનાર/ એલોટી ને તેના દ્રારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર ને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઇપણ રકમ ની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦-દિવસ ની અંદર ચુકવી આપશે.

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 પજેશન લીધા પછી પાંચ વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રકચર માં કોઈ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે બીજી તરફવાળા એ રીપેરીગ 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 વેચાણ દસ્તાવેજ 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 જોગવાઈઓને 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 એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. અને જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક SBI MCLR+2 ના દર મુજબ ઠરાવેલ **( ૪૫ ) પિસ્તાલીસ** દિવસ ની 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 સન ૨૦૨૪ ના ડીસેમ્બર મહીનાની ૩૧ તારીખ 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 અહીં 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.

પરંતુ

૧. યુધ્ધ, પ્રજોક્ષોભ, Civil Commotion, અથવા દૈવી કૃત્યોના કારણે

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

**કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-** પ્રમોટર/ આયોજક સક્ષમ અધિકારી પાસે થી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબના નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપશે, પ્રમોટર/ આયોજક એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટર/ આયોજક ના પાસે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર/ આયોજક ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા લેખિતમાં આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાથી નોટીસ/ જાણ કરેથી, લખી લેનાર/ એલોટી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લેશે.

**લખી લેનાર/એલોટી પારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવામાં ચુક થવી :-** ઉપરોક્ત મુદામાં જણવ્યા મુજબ પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, લખી લેનાર/ એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજ ની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર/ આયોજક ને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપશે, જો લખી લેનાર/ એલોટી ઉપરોક્ત મુદાઓ દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગો માં લખી લેનાર / એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

સદર આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનાર/ એલોટી ને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર લખી લેનાર/ એલોટી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ની અંદર અથવા તો જયા મિલકત આવેલ છે, તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇ ને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ/ નુકશાન પ્રમોટર/ આયોજકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર/ આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શક્ય ન હોય તો લખી લેનાર/ એલોટી પ્રમોટર/ આયોજક પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે,જોકે પરમોટર/ આયોજક ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળાખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઇ ની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

આ કરાર હેઠળ ની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની તે જોગવાઇઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ,નિયમન ને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવામાત્ર હોય તે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

**ચુકવણીની પધ્ધતિ :**

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

| **અનુ નં.** | **ચેક નં.** | **બેંકનું નામ** | **તારીખ** | **રકમ** |
|---|---|---|---|---|
| ૧. | | | | |
| | | | | |
| કુલ અંકે રુપિયા .............................. પુરા | | | | |

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 ............................ પુરા** ની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ 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, ફ્લોરીંગ 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, પ્લીંથ 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 ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2 ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

“પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૮૦૦.૪૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે,વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ(FSI – Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર

અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૧૬૦૦.૮ ચોરસ મીટર ના ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે,સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૯૨.૦૭ ચોરસ મીટર નો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

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 ફલેટ 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.

આ કરાર હેઠળ ની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની તે જોગવાઇઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ,નિયમન ને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવામાત્ર હોય તે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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 તથા બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી તેમજ કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરેલ નથી. સદર મીલકતના ટાઇટલ ચોકખા 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.

સ્થળ : વડોદરા.

તારીખ :     / ૦૧/૨૦૨૨.

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

**બીજી તરફવાળા :**
**બાનાખત લખી આપનારા**
**જબરેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
**ના ભાગીદારો**

**૧.................................**
**જગદિશભાઇ હિમતભાઇ જોગાણી**

**૨.................................**
**તૃષાર મોહનભાઇ મિસ્ત્રી**

**સાક્ષી :**

૧.....................

૨.........................

**(નોંધ :- વ્યકિતગત કિસ્સા માં આખરી અમલ કરાર ના પક્ષકારો ના બંધારણ ના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે. )**

## રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ – ૩૨ (એ) મુજબનું શીડયુલ

બાનાખત નો કરાર લખી લેનાર / એક તરફવાળા : -

.............................

બીજી તરફવાળા – જમીન માલીકો
બાનાખત નો કરાર  લખી આપનારા

જબરેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના ભાગીદારો

૧..................................
જગદિશભાઇ હિમતભાઇ જોગાણી

૨..................................
તૃષાર મોહનભાઇ મિસ્ત્રી