બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ***અમદાવાદ*** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા ***માંડલ*** નાં મોજે - ***હાંસલપુર (બે.)*** ગામની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં. ***૧૨૯*** (જુના સર્વે નં. ૪ પૈકી)ની ૬૭૦૭ ચોરસમીટર (૨) બ્લોક/સર્વે નં. ***૧૩૦*** (જુના સર્વે નં. ૩) ની ૫૫૪૫ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૧૨૨૫૨ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ (એમબીએસઆઈઆરડીએ) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૮ (સર્વે નં. ૧૩૦) ની ૪૩૬૦ ચોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૭ (સર્વે નં. ૧૨૯)ની ૩૬૦૪ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૭૯૬૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર ***"વલ્લભ સ્કાય"*** નામની વાણીજ્ય હેતુની યોજના આવેલ છે તેમાં આવેલ બ્લોક નં................ ના .... માળે આવેલ યુનીટ નં. .... ની .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસવાર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર સર્વે નંબરની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર....

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળા:-

અનિલકુમાર બાબુભાઇ પટેલ
ઉ.વ.આ. ૩૯, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : એ/૪, તુલસી બંગલોઝ, ગુલાબ ટાવર પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૫૯.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખી આપનાર, પ્રમોટર, વિકાસકર્તા, ભાગીદારી પેઢી યાને કે એક તરફવાળા અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એક્ઝીક્યુટરો, સલાહકારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર યાને કે બીજી તરફવાળા :-

(૧) શ્રી ....
ઉ. વ. આ. ...., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર/નોકરી,
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખાવી લેનાર, એલોટી યાને કે બીજી તરફવાળા, તમો, 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 ડીસ્ટ્રીકટ ***અમદાવાદ*** સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા ***માંડલ*** નાં મોજે - ***હાંસલપુર (બે.)*** ગામની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં. ***૧૨૯*** (જુના સર્વે નં. ૪ પૈકી)ની ૬૭૦૭ ચોરસમીટર (૨) બ્લોક/સર્વે નં. ***૧૩૦*** (જુના સર્વે નં. ૩) ની ૫૫૪૫ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૧૨૨૫૨ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ (એમબીએસઆઈઆરડીએ) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૮ (સર્વે નં. ૧૩૦) ની ૪૩૬૦ ચોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૭ (સર્વે નં. ૧૨૯)ની ૩૬૦૪ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૭૯૬૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર "***વલ્લભ સ્કાય***" નામની વાણીજ્ય હેતુની યોજના આવેલ છે તેમાં આવેલ બ્લોક નં................ ના .... માળે આવેલ યુનીટ નં. .... ની .... ચોરસમીટર યાને કે ....

ચોરસવાર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર સર્વે નંબરની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકત અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહું મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" અગર "મજકુર યુનીટ"એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) મોજે. હાંસલપુર (બે.)ગામની સીમના સર્વે નં. ૧૨૯ તથા ૧૩૦ની જમીન તેના જમીન માલીક પાસેથી અમો વેચાણ આપનારનાએ નીચે મુજબની વિગતે વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, માંડલની કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ છે.

સર્વે નં.	વેચાણ આપનાર	વે. દસ્તાવેજ નં. અને તારીખ
૧૨૯	ભાઈલાલભાઈ છોટાલાલ પટેલ	૮૮૪, તા. ૧૮-૦૯-૨૦૧૫
૧૩૦	ભાઈલાલભાઈ છોટાલાલ પટેલ	૭૬૨, તા. ૨૫-૦૭-૨૦૧૬

જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૧૮૭ (સર્વે નં. ૧૨૯), તા. ૧૮-૦૯-૨૦૧૫ તથા નોંધ નં. ૨૨૭૪ (સર્વે નં. ૧૩૦), તા. ૨૫-૦૭-૨૦૧૬ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તેમના નીચે મુજબના અલગ અલગ હુકમથી સદરહુ જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ.

સર્વે નં.	હુકમ નં.	તારીખ
૧૩૦	૩૬૦/૦૭/૦૧/૦૪૧/૨૦૧૯	૦૭-૦૫-૨૦૧૯
૧૨૯	૧૧૫૪/૦૭/૦૧/૦૪૧/૨૦૧૯	૧૬-૦૯-૨૦૧૯

જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૭૩૬ (સર્વે નં. ૧૩૦) તથા અનુક્રમ નં. ૨૭૫૪ (સર્વે નં. ૧૨૯), તા. ૧૬-૦૯-૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદર જમીનમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન એક તરફવાળાએ માંડલ-બેચરાજી સ્પેશ્યલ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ રીજીયનલ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (એમબીએસઆઈઆરડીએ)માં મંજુર કરાવેલ છે અને તે અનુસંધાને બાંધકામ અંગેની જરૂરી રજાચિઠ્ઠી એમબીએસઆઈઆરડીએ દ્વારા નીચે મુજબની વિગતે આપવામાં આવેલ છે.

બ્લોક નંબર	રજાચીઠ્ઠી નંબર
A	પીઆરએમ/૫૭/૧૦/૨૦૨૦/૬૨૯, તા. ૦૩-૦૬-૨૦૨૧
B & C	પીઆરએમ/૪૯/૦૭/૨૦૧૯/૧૦૦૧૫, તા. ૧૨-૦૩-૨૦૨૦

થી આપવામાં આવેલ છે અને કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી થર્ડ ફ્લોર તથા સ્ટેર કેબીન ધરાવતું બાંધકામ કરવાનું ચાલુ કરેલ છે અને સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે તે સ્કીમનું નામ "***વલ્લભ સ્કાય***" આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ યોજના અગર સ્કીમ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/ મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો એક તરફવાળાનો છે.

(૫) એક તરફવાળાએ 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 સત્તમંડળ પાસે નોંધણી નંબર- .... થી તારીખ .... ના રોજ ગાંધીનગર ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

(૬) સદરહુ દુકાન/ઓફીસનો પ્રત્યક્ષ, શાંત, ખાલી કબજો મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ

વખતે અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોપવાનો છે.

(૭) સદરહુ યુનીટ અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, 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 યુનીટ અંગે ભરવાના થતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૮) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ,પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

(૯) સદરહુ યુનીટમાં 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 બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ આપેલ છે.

(૧૦) ઉપરોકત શરતોને આધીન રહી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ દસ્તાવેજો કરાવી લેવા તમો બીજી તરફવાળા કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો કાયદેસરના હક્કદાર છો.

(૧૧) અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને નક્કી કરેલ સમયમાં મજકુર દુકાન/ઓફીસનું બાંધકામ પુરૂ કરી આપવાનુ છે.

(૧૨) સદરહુ યુનીટ અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તેવા પ્રસંગે તેનો ઉકેલ લવાદી પ્રક્રિયાથી બંને પક્ષકારોએ લાવવાનો રહેશે અને જેનુ ન્યાયીકક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૩) સદરહુ યુનીટનો ભાગ બનતી ....ચોમી.ના વિસ્તારવાળી રૂા........../-ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(૧૪) સદરહુ યુનીટનો ભાગ બનતી ....ચોમી.ના વિસ્તારવાળા યુનીટની રૂા........../-ના અવેજ બદલ,પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(૧૫) સદરહુ યુનીટનો ભાગ બનતી ....ચોમી.ના વિસ્તારવાળા યુનીટ રૂા........../-ના અવેજ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(૧૬) આ સમજુતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા એલોટીએ(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી)રૂા. ....ની (ફકત રૂપિયા ....)ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા. ....(ફકત રૂપિયા ....)...........નીચે જણાવેલ રીતે પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

(એ) સમજુતીનો અમલ થયા પછી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ ટકા જેટલી)રૂા. ..../-(.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(બી) સદરહુ યુનીટ જયા આવેલ હોય તે યુનીટ અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ ટકા જેટલી)(રૂા. ..../-(.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(સી) સદરહુ યુનીટ જયા આવેલ હોય તે ફલેટ અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ ટકા જેટલી)(રૂા. ..../- (.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(ડી) સદરહુ યુનીટની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી (**flooring**) બારણા અને બારીઓનાી કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ ટકા જેટલી)(રૂા.

......................./- (.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(ઈ) સદરહુ યુનીટના ફલોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટીંગ્સ, સીડી,લીફ્ટ,વેલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ ટકા જેટલી)(રૂા. ..../- (.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(એફ) સદરહુ યુનીટ જયાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના પ્લમબિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન,વોટર પ્રુફ અગાસીની પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા જેટલી)(રૂા. ..../- (.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(જી) લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગસ્, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ, લોબી/લોબીઓ,પ્લીન્થ પ્રોટેકશન સંબિંધિત વિસ્તારમાં વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ ટકા જેટલ (રૂા. ..../- (.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(એચ) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી એલોટીને યુનીટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા............./-(.................)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૧૭) એ રીતેની નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તેને લગતા અમારા તમામ પ્રકારના હક્કદાવા સાથે તમોને ***રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપીયા .... પુરામાં*** વેચાણ આપવાનો કરાર કર્યો છે અને આ વેચાણ કિંમત બેઝીક પ્રાઈઝ છે અને તેમાં મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, ગ્રામ પંચાયત, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., કોર્પોરેશન ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, વેટ તથા અન્ય ગર્વમેન્ટ તથા સેમી ગર્વમેન્ટના ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના છે અને સદરહુ વેચાણ કિંમતથી થતા વેચાણના બાના પેટે તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ રકમો ચુકવી આપેલ છે.

॥ અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે ॥

રૂા...............-૦૦ અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ચેક ....બેંક, ... શાખા, ...નો ચેક નં. ...., તા. ....નાં રોજનો તમો બીજી તરફવાળઆએ અમો એક તરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે.

રૂા............-૦૦ અંકે રૂપીયા .... પુરા...

એમ મળી કુલ ***રૂા....................-૦૦ અંકે રૂપીયા .... પુરા*** ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલ છે અને બાકીના ***રૂા....................-૦૦ અંકે રૂપીયા .... પુરા*** તમો લખાવી લેનારે અમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન સહીત તથા શરતોમાં જણાવેલ સમય મર્યાદા મુજબ ચુકવી આપવાના છે.

(૧૮) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ કિંમતમાં સદરહુ મિલકત સોંપવાની તારીખ સુધીના (મુલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચુકવેલા અથવા ચુકવવાના થતા વેરા અથવા પ્રોજેકટના 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.

(૧૯) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્ેસ ઈન્ડેક્ષ માત્ર ...૧૨૭૪૨.૪૦... ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય વેતી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને .....૧૨૭૨૩.૧૬.. ચોરસમીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ....૧૨૭૨૩.૧૬.. ચોરસમીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના ફ્લેટના સૂચિત બંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ

છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ યુનીટ ખરીદવાનુ કબુલ કરે છે.

(૨૦) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેની અને એલોટીને યુનીટ સોપવા માટેની સમય-સુચિનુ પાલન ન કરેતો પ્રમોટર પ્રોજેકટમાંથી અથવા ન માગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે કબજો સોપવામાં આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૦૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે.એલોટીએ આ સમજુતી ની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી તમામ વલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે ઓપટી(ઓ)દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ૦૯ ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા કબુલ થાય છે.

(૨૧) પ્રમોટરે, સાનો ૨૦૨૪.. ના .ડિસેમ્બર. મહિનાની ૩૧મી તારીખે અથવા તે પહેલા યુનીટનો કબજો અલોટીએ આપવો જોઈએ.
પ્રમોટરે, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર, ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને યુનીટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે,તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર માંગણી કર્યેથી અહી ઉપર ખંડ ૪, ૧ માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત દુકાન/ઓફીસના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ પ્રમોટર જે તારીખે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનુ વ્યાજ પરત ચુકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) એલોટીને યુનીટ સોપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતની અંદર એલોટી યુનીટમાંથી અથવા સદર મિલકત જયાં આવેલુ હોય તે મકાનમાંની કઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં જયાં 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.

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

(૨૪) સદરહુ યુનીટના વિંગના માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે

એલોટીને સદરહુ યુનીટની વિંગના માળખાના સંબંધમાં આવાખત અથવા પટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો પિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવો 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 ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો પિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવો જોઈશે.

(૨૫) <u>પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી</u>

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

(એ) પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે પ્રમોટરે આ સમજુતીના માલીકીહક્ક અહેવાલમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલકીહક્ક 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 મંજુરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ કાર્ય પુરૂ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) માલીકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઇ બોજો નથી.

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

(ઇ) પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ દુકાન/ઓફીસ વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજુરીઓ લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ જમીન/વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપવાની તમામ મંજુરીઓ લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન યુનીટ/વિંગ અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં

લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઇએ.

(એફ) પ્રમોટરને આ સમજુતી કરવાનો હક્ક છે અને જેનાથી અહી ઉભા કરેલા એલોટીના હક્ક, માલીકીહક્ક અને હિત સંબંધને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચુક કરેલ નથી.

(જી) પ્રમોટરે આ સમજુતી હેઠળના એલોટીના હક્કને કોઇપણ રીતે અસર થાય તેવા પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ યુનીટ સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં કોઇ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે વેચાણની કોઇ સમજુતી અને/ અથવા વિકાસલક્ષી સમજુતી અથવા બીજી કોઇ સમજુતી/ગોઠવણ કરેલ નથી.

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

(આઇ) જરૂરી અને તેને આનુસંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે યુનીટના ભોયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) 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 જોઇશે. 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 કોઇ 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.

(૨૬) <u>પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)</u>

આ સમજુતીની કોઇ જોગવાઇ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે તે સમજુતીની આવી જોગવાઇઓ આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ

કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા પથાપ્રસંગે લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે (જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ્દ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૨૭) <u>તકરારનું નિરાકરણ</u>

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 રીયલ એસ્ટેટે સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈએ.

(૨૮) સદરહુ યુનીટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રોમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. 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 ચુક્વયા 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 આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ-૧ (ક)માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચોમી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૨૯) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં કે બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં</u>

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ)

હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો સદરહુ મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૩૦) અમો લખી આપનાર (વેન્ડર/વિકાસકર્તા) અહી આજરોજ તમો લખાવી લેનાર (ખરીદનારને) ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ તે બીલ્ડીંગ પર કે તેના કોઈપણ હિસ્સા ઉપર અમોએ કોઈ લોન લીધેલ નથી એટલે કે અમો લખી આપનારે કોઈપણ બેંક કે ફાયનાન્સ કંપની કે વ્યક્તિ પાસે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકેલ નથી અને અમો લખી આપનાર બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહુ બિલ્ડીંગ પર અમો કોઈપણ ગીરો કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરીશું નહી અને સંપુર્ણ બોજા રહીત મિલકત અમો લખી આપનારે આજરોજ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

-:પરિશિષ્ટ:-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ***અમદાવાદ*** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા ***માંડલ*** નાં મોજે - ***હાંસલપુર (બે.)*** ગામની સીમમાં આવેલ (૧) બ્લોક/સર્વે નં. ***૧૨૯*** (જુના સર્વે નં. ૪ પૈકી)ની ૬૭૦૭ ચોરસમીટર (૨) બ્લોક/સર્વે નં. ***૧૩૦*** (જુના સર્વે નં. ૩) ની ૫૫૪૫ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૧૨૨૫૨ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ (એમબીએસઆઈઆરડીએ) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૮ (સર્વે નં. ૧૩૦) ની ૪૩૬૦ ચોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૭ (સર્વે નં. ૧૨૯)ની ૩૬૦૪ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૭૯૬૪ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર ***"વલ્લભ સ્કાય"*** નામની વાણીજ્ય હેતુની યોજના આવેલ છે તેમાં આવેલ બ્લોક નં................ ના .... માળે આવેલ યુનીટ નં. .... ની .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસવાર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મીલકત તથા સદર સર્વે નંબરની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની .... ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકત....

સદરહુ સર્વે નં. ૧૨૯ ના ખુંટચારની વિગત જે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>સદરહુ સર્વે નં. ૧૩૦ ના ખુંટચારની વિગત જે :-</u>

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>સદરહુ યુનીટ નં................ના ખુંટચારની વિગત જે :-</u>

પૂર્વે :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

ઉપર મુજબનો કબજો સિવાયનો બાનાખત કરાર અમો બન્ને પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ, હોંશીયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, સમજી, વિચારી, બિનકેફી હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમો તથા અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઈનીઝ, એકઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઝ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : ______ માહે ________ સને ***૨૦૨૧*** નાં દિને શહેર ***માંડલ*** મધ્યે કરેલ છે.

<u>લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-</u>

____

અનિલકુમાર બાબુભાઇ પટેલ

<u>સાક્ષી નંબર : ૧</u> :-

સહી :-______________________________

<u>સાક્ષી નંબર : ૨</u> :-

સહી :-______________________________

રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-

અનિલકુમાર બાબુભાઇ પટેલ

(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

લખાવી લેનાર યાને કે બીજી તરફવાળા :-

(૧) શ્રી

(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)