# કબજા સિવાયનું બાનાખત

**જત** રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો દસ્ક્રોઈના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૮૨ (રી-સર્વે પહેલાંના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૩/અ/૧) વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૯૦ ની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર સ્વસ્તિક બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક ' '** માં આવેલ **શેડ** નં. વાળી **ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડ**ના બાંધકામવાળી મિલકતના વેચાણનો ***કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર...***

| | |
|---|---|
| **વેચાણ આપનાર :**<br>**લખી આપનાર** | **"સ્વસ્તિક બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસઃ ૨૫, મારૂતિ બંગ્લોઝ, શુકન બંગ્લોઝ પાસે, નિકોલ, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો |

(૧) **વિજયકુમાર રતિલાલ ગજેરા**
ઉંમર વર્ષઃ પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ૬૧, વિજય પાર્ક સોસાયટી, બજરંગ આશ્રમ પાસે, સૈજપુર બોઘા, અમદાવાદ.

(૨) **શિરીષભાઈ લવજીભાઈ ઢુમ્મર**
ઉંમર વર્ષઃ પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. એ/૪૯, શ્રીધર બંગ્લોઝ, જીવન ટ્વીન બંગ્લોઝ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

("જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમાં અમો વેચાણ આપનાર અને/અગર અમો લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર અને/અગર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

| | |
|---|---|
| **વેચાણ લેનાર :**<br>**લખાવી લેનાર** | ઉં.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-નોકરી/વેપાર,<br>રહે. |

("જેમને હવે પછી કબજા સિવાયના બાનાખતમાં તમો વેચાણ રાખનાર અને/અગર તમો વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો વેચાણ રાખનાર અને/અગર તમો વેચાણ રાખનારના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

*જત અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે.....*

૧. **જત** રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના તાલુકો દસ્ક્રોઈના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૮૨ (રી-સર્વે પહેલાંના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૩/અ/૧)ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૬-૯૨ ને આકાર રૂ.પ.૮૫ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૯૦ ની ૭૧૩૪ સ.ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર સ્વસ્તિક બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના શેડો/યુનિટોની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે કે જે **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"**ના નામથી ઓળખાય છે. જેને આ બાનાખતના કરારમાં **"સમગ્ર યોજનાની જમીન"**એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદર સમગ્ર યોજનાની જમીનનો ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ વપરાશ કરવા અંગેની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/સીટીએસ-૧/એન.એ./કઠવાડા/એસ.આર. નં.૩૯૫/૨૦૧૬ થી તા.૧૨/૯/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ. જે બિનખેતીના હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૯૫૭૫ થી તા.૨૧/૯/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારથી સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુ માટે બિનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન તરીકે ચાલી આવેલ.

૩. ત્યારબાદ, સદર સમગ્ર યોજનાની બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૮૨ (રી-સર્વે પહેલાંના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૩/અ/૧)ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૬-૯૨ ને આકાર રૂ.પ.૮૫ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૯૦ ની ૭૧૩૪ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૫૬૭ સ.ચો.મી. જમીન તેના અગાઉના માલિક કાન્તાબેન ધીરૂભાઈ પટેલ (શ્યાણી) પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ એક રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨(નિકોલ)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૧૫૫૯ થી તા.૨૪/૯/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૧૮૩૬ થી તા.૪/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

તેમજ બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૮૨ (રી-સર્વે પહેલાંના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૩/ અ/૧)ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૬-૯૨ ને આકાર રૂ.પ.૮૫ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.

૧૧૭ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૯૦ ની ૭૧૩૪ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૫૬૭ સ.ચો.મી. જમીન તેના અગાઉના માલિક ધીરૂભાઈ ઠાકરશીભાઈ પટેલ (શ્યાણી) પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ એક રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨(નિકોલ)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૧૫૬૩ થી તા.૨૭/૯/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૧૮૩૭ થી તા.૪/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. આમ, ત્યારથી સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ.

૪. ત્યારબાદ, સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના શેડો/યુનિટોની યોજનાના પ્લાન પાસ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા) દ્વારા તા.૭/૭/૨૦૨૧ ના રોજ પાસ કરવામાં આવેલ છે જે યોજનામાં ૫ (પાંચ) બ્લોકોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જે બ્લોક નં. :- એ તથા બ્લોક નં. :- બી તથા બ્લોક નં. :- સી તથા બ્લોક નં. :- ડી તથા બ્લોક નં. :- ઈ એ રીતે ઓળખવામાં આવેલ છે જે ૫ (પાંચ) બ્લોકનું બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચીટ્ઠી નં. 1014BP21220085 થી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા) દ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ઉપરોક્ત બિનખેતીની જમીન ઉપર ઔદ્યોગિક હેતુ સારુ બાંધકામ કરવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા)માંથી પરવાનગી મેળવેલી છે.

૫. ત્યારબાદ, સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા) કરવામાં આવેલ પ્લાન પાસ મુજબ ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના શેડો/યુનિટોની યોજનાનું બાંધકામ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કરવામાં આવેલ અને જે દુકાનો તથા ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના શેડો/યુનિટોની યોજનાને **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામ આપવામાં આવેલ. જે **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામ અનંતકાળ સુધી **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** તરીકે જ યોજનાના તમામ સભ્યોએ રાખવાનું છે અને રહેશે અને યોજનાના તમામ સભ્યો ભેગામળીને પણ સર્વિસ સોસાયટીમાં કોઈપણ પ્રકારનો ઠરાવ કરીને **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામ બદલી શકવાને હક્કદાર રહેશે નહીં. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ યોજના"** કે **"મજકુર યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૬. <u>**યોજનાની વિસ્તૃત માહિતી :-**</u>

**બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ** : **સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** (ઔદ્યોગિક)

**બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા** : ૫ (એ, બી, સી, ડી, ઈ)

| **ફલોર** | **ઉપયોગ** | **બ્લોક** | **બ્લોક** | **બ્લોક** | **બ્લોક** | **બ્લોક** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | "એ" માં આવેલા શેડ/યુનિટો | "બી" માં આવેલા શેડ/યુનિટો | " સી" માં આવેલા શેડ/યુનિટો | "ડી" માં આવેલા શેડ/યુનિટો | "ઈ" માં આવેલા શેડ/યુનિટો |
| ગ્રાઉન્ડ ફલોર | ઔદ્યોગિક | ૧ થી ૧૨ (૧૨) | ૧૩ થી ૧૮ (૬) | ૧૯ થી ૨૫ (૭) | ૨૬ થી ૩૯ (૧૪) | ૪૦ થી ૬૧ (૨૨) |

સદર **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામની યોજના અન્વયે સરકારશ્રીના રેરાના કાયદા અન્વયેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર

, તા. ના રોજ મેળવેલ છે અને જે રેરા કાયદા અન્વયેની તમામ માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ રીતે આપી દીધેલ છે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ માહિતગાર છો અને તેવી રેરાની નોંધણીના કાયદાના અમલ મુજબ નીચે પરિશિષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકતનો આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં તમો લખાવી લેનારના કહેવા મુજબ કરી આપેલ છે.

૭. ત્યારબાદ, સદરહુ યોજનામાં તમો લખાવી લેનારે **બ્લોક ' '** માં આવેલ **શેડ** નં. વાળી મિલકત તા................. ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર દ્વારા એલોટ કરેલ છે જે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી **રૂ. ............... /- અંકે રૂપિયા ........... પુરામાં** વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ. તેમજ અમો લખી આપનારે સદરહુ વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ કરી દીધેલ છે અને લખી આપનારે ભરવાનો રહેશે તથા અમોને જે કાંઈ ઈનપુટ ટેક્સ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે, તેનો લાભ અગાઉથી જ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં આપી દીધેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ કિંમત નક્કી કરેલ છે. જેના અનુસંધાને અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં આવેલ **શેડ** નં. વાળી મિલકતનો આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલકત"** કે **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

## : મિલકતનું વર્ણન :

બ્લોક ‘ ’ શેડ નં.

કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી.નું છે.

બિલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી.નું છે.

ઉપરોક્ત મુજબના કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળની વિગતવાર માહિતી તથા બિલ્ટઅપ એરીયાના ક્ષેત્રફળની વિગતવાર માહિતી અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનાર પાસેથી બુક કરાવેલ તે સમયે અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ હતી અને તે માહિતી મુજબ જ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે તેમજ કારપેટ એરીયા તથા બિલ્ટઅપ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારો-ઘટાડો થયેલ નથી. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૮. સદર કરારની શરતોને આધિન કરીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ‘‘રેરા’’ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. તમામ ચૂકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) લખી આપનાર પ્રમોટરની તરફેણમાં ચૂકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ,જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં વિલંબ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ વાર્ષિક MCLR + ૨% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૯. તેમજ પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ મિલકત/સદરહુ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનનો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. માલિકી માત્ર લખી આપનાર પ્રમોટરની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૭૧૩૪ સ.ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI- Floor Space Index)ની અપેક્ષાને

આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૭૧૩૪ સ.ચો.મી.ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૮૩૩.૭૨ સ.ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

**૧૦.** તેમજ લખી આપનાર પ્રમોટર સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો મિલકત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર MCLR + ૨% દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે. પરંતુ, લડાઈ(યુદ્ધ), અછત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે (Force Majeure) સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર પ્લાન (Completion)માં થોડુ મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તે પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકતના વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ, મિલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

તેમજ એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા

ચૂકવવામાં ૩ (ત્રણ) માસ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો, પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસૂર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને એલોટીની રકમ રેરાના નીતિનિયમો અનુસાર પરત કરશે. પરંતુ, તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો, આવા નોટિસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં  જે હપ્તા ચૂકવવાના હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

વધુમાં કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન થવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. તેમજ અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

## : બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કરી આપેથી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે **રૂા.                    /- અંકે રૂપિયા                    પુરા**ની રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારએ આપેલ છે જે લખી આપનારને મળી ચુકેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

**-: વેચાણ અવેજ પહોંચ્યાની વિગત :-**

| રકમ | | ચેક નંબર | બેંકનુ નામ |
|---|---|---|---|
| રૂા. | /- | | Bank |
| રૂા. | /- | | Bank |
| રૂા. | /- | | Bank |
| રૂા. | /- | | Bank |
| રૂા. | /- | | Bank |

**કુલ રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા....**

૨. વધુમાં તમો લખાવી લેનારે કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચુકવી આપેલ હોય નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે, જ્યારે બાકી નીકળતી અવેજની રકમ માટે લખી આપનાર રેરા એક્ટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામના તબક્કા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈસ્યૂ કરશે અને તે મુજબ લખાવી લેનારે બાકી અવેજની ચુકવણી નિયત સમયમાં નીચેની વિગતે કરવાની રહેશે.

(A) આ બાનાખતની નોંધણી બાદ કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહીં.

(B) સદરહુ મિલકતના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધારે નહીં.

(C) સદરહુ મિલકતના સ્લેબ્સ તથા બિલ્ડીંગ સ્ટ્રક્ચર લેવલનું કામ પરિપૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતનો ૭૦% થી વધારે નહીં.

(D) સદરહુ મિલકતની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટરનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં.

(E) સદરહુ મિલકતમાં ફ્લોરીંગ, આંતરિક પ્લમ્બીંગનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધારે નહીં.

(F) સદરહુ મિલકતમાં આંતરિક ઈલેક્ટ્રીક વર્ક તથા બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધારે નહીં.

(G) સદરહુ મિલકતમાં શટર, કલર કામ તથા સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન મુજબના બાનાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબના કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫% થી વધારે નહીં.

(H) કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સભાસદને યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

૩. વધુમાં અમો લખી આપનારએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઇ

ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં આપી દિધેલ છે અને તે મુજબ સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત નક્કી કરેલ છે. તેથી હવે પછી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ તમો લખાવી લેનારએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

૪. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો લખાવી લેનારએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું રેરા કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કારપેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ)માં એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, પેસેજ અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કારપેટ એરીયા પ્રમાણે સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે. જેમાં ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ઔદ્યોગિક હેતુસારુ પોતાના વ્યવસાયને જરૂરી સરકારી અર્ધસરકારી નિતીનિયમોનુસાર પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.

૬. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં, જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જિનિયરની સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો લખી આપનાર તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

તેમજ સદરહુ મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ)માં એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી

અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે. તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ, કારપેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. જે મુજબ એલોટીએ વર્તવાનું રહેશે.

૭. વધુમાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ અગાઉ દર્શાવેલ મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની છે. તેથી જ્યારે પણ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ઔડાના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે. પરંતુ, સદરહુ મિલકતની તમોને ઉચ્ચક કિંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઇ તમો લખાવી લેનારએ સદર બાનાખતની શરતોના પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી લખાવી લેનાર કબુલાત આપે છે.

૮. વધુમાં અમો લખી આપનારએ સદર બાનાખતની મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે. પરંતુ, જો કોઇ સંજોગોમાં માલસામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત

થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતોવખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે. તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર લખાવી લેનારએ કરવાનો રહેશે નહીં. પરંતુ, તે અંગે તમો લખાવી લેનારએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૯. વધુમાં તમો લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો લખી આપનારને સમયસર ન ચુકવે તો લખી આપનાર સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર લખાવી લેનાર બાકી રહેતી રકમ લખી આપનારને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફરવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો લખી આપનારએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો લખાવી લેનારએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો લખી આપનારએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૦. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો લખાવી લેનારએ અમો લખી આપનારને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો લખી આપનાર ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ. પરંતુ, તમો લખાવી લેનારને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો લખી આપનાર નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

૧૧. તેમજ અમો લખી આપનાર આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો લખાવી લેનારના હક્કોને નુકશાન થાય.

૧૨. વધુમાં સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કરી દીધા બાદ સદરહુ મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ઔડાના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો, મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, વિશેષધારો વિગેરે તમો લખાવી લેનારએ ભરવાના રહેશે. તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો લખાવી લેનારએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. આમ, સદરહુ યોજનામાં બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ સદરહુ યોજનામાં કે સદરહુ યોજનાની પ્રિમાઈસીસમાં લખી આપનાર પ્રમોટર(બિલ્ડર)નો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિસ્સો લાગશે નહીં.

૧૩. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ લખાવી લેનારએ ઔદ્યોગિક હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ઔડાએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલાં લઈ શકશે.

૧૪. વધુમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગની રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો લખી આપનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતીનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦ % રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાની રહેશે. જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૧૫. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારઓ તમો લખાવી લેનાર સામે કાયદેસર રીતે પગલાં લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો

લખાવી લેનારએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

**૧૬.** સદર મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ વગેરે અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ફી, વકીલાત ફી તમામ લખાવી લેનારે ભોગવવાનું છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટ-૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખૂટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ લખાવી લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. વધુમાં સદર શરતોનું લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ઉપર મુજબની સુવિધાઓમાં ફેરફારનો હક્ક લખી આપનાર પાસે રહેશે તથા પ્લાન સ્પેસિફિકેશન દરેક વ્યક્તિઓને બંધનકર્તા તથા કબુલ મંજૂર રહેશે.

**૧૭.** સદરહુ મિલકતના પરિશિષ્ટ તથા ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

**પરિશિષ્ટ**

**જત** રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના તાલુકો દસ્ક્રોઈના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૮૨ (રી-સર્વે પહેલાંના બ્લોક/સર્વે નં.૧૩૩/અ/૧)ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૬-૯૨ ને આકાર રૂ.૫.૮૫ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૭ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૯૦ ની ૭૧૩૪ સ.ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર સ્વસ્તિક બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક** ' ' માં આવેલ **શેડ** નં. વાળી ક્ષેત્રફળ આશરે **સ.ચો.મી.**ના પ્લોટએરીયામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **સ.ચો.મી.**નું છે. (As per Rules of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016) અને બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ **સ.ચો.મી.**નું છે તથા **સ.ચો.મી.** ખુલ્લી જગ્યા સહિતની સદર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી પોષાતા વગરવહેંચાયેલા **ચો.મી.** હક્ક હિસ્સાની જમીન સહિતની **ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડ**ના બાંધકામવાળી મિલ**કત...**

**-: ખૂંટ ચારની વિગત :-**

**પૂર્વે** :

**પશ્ચિમે** :

**ઉત્તરે** :

**દક્ષિણે** :

સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સને ૨૦૨૧-૨૨ ના અરસામાં થયેલ છે.

## પરિશિષ્ટ-૨

## સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેસીફિકેશન

૧. ભૂકંપ પ્રૂફ આર.સી.સી. બાંધકામ અને ચણતર કામ.

૨. આકર્ષક મુખ્ય પ્રવેશ દ્વાર મેઈન રોડ ટચ.

૩. કોમન પ્લોટ.

૪. રોડની બાજુમાં અલગ અલગ નાના છોડનું પ્લાન્ટેશન.

૫. ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા.

૬. ૨૪ કલાક સિક્યોરીટી.

૭. દરેક યુનિટમાં ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી ટાઈલ્સ.

૮. ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા શટર તથા દરવાજા.

૯. દરેક યુનિટમાં પેન્ટ્રી.

૧૦. ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળુ ઈલેક્ટ્રીક્ટ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ.

૧૧. બી.આર.ટી.એસ. રૂટ તથા રીંગ રોડની તદ્દન નજીક.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

૧૮. વધુમાં તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા મિલકત અથવા સદરહુ યોજનામાં જે મજકુર મિલકત સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, તમો લખાવી લેનાર મજકુર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક યાને કે અમો લખી આપનાર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશો. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

૧૯. તેમજ અમો લખી આપનાર પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી સદરહુ મિલકત તેમજ સદરહુ યોજના ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજા, તેવા મિલકત લેવા માટે સંમત થયેલ ફાળવણી મેળવનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહિં.

૨૦. તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શક્ય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૨૧. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતાં કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતાં કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદ્દે સુધારેલ અથવા રદ્દ કરેલ ગુણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૧૮. સદર **"સ્વસ્તિક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામની યોજના રજીસ્ટર્ડ બાનાખત તથા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા બાબતની એક રજીસ્ટર્ડ સ્પેશીફીક પાવર ઓફ એટર્ની અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ શ્રી શિરીષભાઈ લવજીભાઈ ઠુમ્મરને આપેલ છે. જે સ્પેશીફીક પાવર ઓફ એટર્ની અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. થી તારીખ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે રજીસ્ટર્ડ પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહશરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્જીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ   /  /૨૦     ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

**<u>લખી આપનાર/વેચનાર</u>** **<u>સાક્ષી</u>**

**“સ્વસ્તિક બિલ્ડકોન” એ નામની**
**ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો**

૧................................. ...............................
**વિજયકુમાર રતિલાલ ગજેરા**

૨................................. ...............................
**શિરીષભાઈ લવજીભાઈ ઠુમ્મર**

Naresh-2021 \ Agreement - Swastik Ind Park Shed (Kathwada) Rera Draft DT

# રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

**<u>લખી આપનાર/વેચનાર</u>**
**“સ્વસ્તિક બિલ્ડકોન” એ નામની**
**ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો**

૧.................................
**વિજયકુમાર રતિલાલ ગજેરા**

૨.................................
**શિરીષભાઈ લવજીભાઈ ઠુમ્મર**

**<u>લખાવી લેનાર/ખરીદનાર</u>**

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