બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટ્રેશન

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ ગામની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧, ફા. પ્લોટ નં.૭૬+૭૭ વાળી બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બોમ્બેવાલા કોમ્પલેક્ષ નામથી ઓળખાતી ઓફિસ તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવેલ પૈકી ....ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઓફિસ/દુકાન નં ... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

આ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ આજ તા માહે .. સને ૨૦૨૦ ના રોજ

એક તરફવાળા :- પીનેકલ બીલ્ડ એન્ડ ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી. ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર મોહસીન રહીમ મરેડીયા, ઉ.વ.આ. ૩૫,
ધંધો : વેપાર, ઓફીસ : મોગર, તા.જી.આણંદ
(આધાર કાર્ડ નં. ૫૮૨૮ ૨૬૪૮ ૯૫૩૧)

(પીનેકલ બીલ્ડ એન્ડ ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી.નો પાન નં.AARFP 4664 L)

("જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ એકતરફવાલા, મૂળ જમીન માલિકો, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.")

બીજી તરફવાળા :- શ્રી ....ઉ.વ.આ..........., ધંધો : ....રહે. ....ઠે...તા.જી.
.... (પાન નં..................................)
(મો.)

("જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં બીજીતરફવાલા, લખાવી લેનારા, એલોટી, તમો તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. ")

એમ બે વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદની સીમના સીટી સર્વે નં.૧૭૫૪+૧૭૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૦.૮૫૯૮ ચો.મી. જમીન અમો એક તરફવાળા, લખી આપનાર

તમામની કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાયની બોજા મુક્તિ અને ટાઈટલ કલીયરવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા તમામ યાને મૂળ જમીન માલિકોની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાળા તમામ યાને મૂળ જમીન માલિકોના સંયુકત નામ ચાલે છે. મજકુર સિટી સર્વે નં. ૧૭૫૪+૧૭૫૫ ની ૧૬૧૦.૮૫૯૮ ચો.મીટર જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફિસનો .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં........... .... ની આશરે ....સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકતનું બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનનો સ્થળ ઉપર સંયુક્ત માલિક તરીકે કબજો ભોગવટા અમો એક તરવાલા તમામ કરતા આવેલા છીએ અને હાલ કરીએ છીએ.

(૨) મજકર સિટી સર્વે નં. ૧૭૫૪+૧૭૫૫ ની કુલ જમીન ૧૬૧૦.૮૫૯૮ ચો.મીટર બીનખેતી જમીનના માલિકો શ્રી મધુબેન રાવજીભાઈ મિસ્ત્રી, મહેશભાઈ રાવજીભાઈ મિસ્ત્રી, હંસાબેન રાવજીભાઈ મિસ્ત્રી, રંજનબેન રાવજીભાઈ મિસ્ત્રી અને સંધ્યાબેન રાવજીભાઈ મિસ્ત્રી પાસેથી અમો એક તરફવાળાએ અમારી સ્વપાજીર્ત જાત કમાણીની આવકના નાણામાંથી ભાગે પડતી રકમો ટુકડે ટુકડે ચેક રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આણંદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના વખતોવખત ના રોજ નોંધાવી કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાળા તમામના સંયુકત નામ દાખલ કરી લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.

(૩) ત્યારબાદ અમો એક તરફવાલા તમામે મજકુર સિટી સર્વે નં.૧૭૫૪+૧૭૫૫, જેનું ૧૬૧૦.૮૫૯૮ ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી જિલ્લા કલેકટર, આણંદ તરફથી તેમના હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૧૯/૨૦૧૯-૨૦/વશી/૧૦૧૮૫ થી ૧૦૧૯૪ થી તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે તથા આણંદ - વલ્લભ વિદ્યાનગર - કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ તરફથી હુકમ નં.અવકુડા/લેઆઉટ/ વિ.પ./વશી /૧૦૪૦ તારીખ

૨૬/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. મજકુર એન.એ.ના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં બીજા હકકમાં દાખલ કરી લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

(૪) ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા તમામે સાથે મળી મજકુર સિટી સર્વે નં.૧૭૫૪+૧૭૫૫, જેનું ક્ષે. ૧૬૧૦.૮૫૯૮ ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગવાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન તથા આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ તરફથી હુકમ નં.અવકુડા/લેઆઉટ/ વિ.પ./વશી /૧૦૪૦ તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. જેમાં બેઝમેન્ટથી થર્ડ ફ્લોર સુધી સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમ સહિતના કુલ્લે દુકાનો/ઓફિસોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી છે. જેની રૂઈએ મજકુર જમીનના બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી થર્ડ ફલોર સુધી તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફટ સહીત કુલે .... દુકાનો/ઓફિસો (યુનિટ)નું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ.

(૫) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર સિટી સર્વે નં. ૧૭૫૪+૧૭૫૫, જેનું ક્ષે. ૧૬૧૦.૮૫૯૮ સ.ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ અને હાલ બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર સિટી સર્વે નં. ૧૭૫૪+૧૭૫૫, જેનું ક્ષે. ૧૬૧૦.૮૫૯૮ સ.ચો.મીટર કોમર્શીયલ હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બોમ્બે મોલ નામથી ઓળખાતી દુકાનો/ઓફિસોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોક પૈકીના ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ઓફિસો નં....................ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં

''મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ'' એ નામથી ઓળખામાં આવશે તે) તમો બીજા તરફવાળા, અલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

(૭) અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં ....થી તા............... ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સતામંડળ, અમદાવાદ ખાતે કરાવેલ છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે .

(૮) અમો પ્રમોટરને મજકુર જમીનના મુળ માલિકો સદર જમીન અંગે કરી આપેલ ડેવલોપમેન્ટના કરારની રૂઈએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ આવેલ પરિયોજનાના દુકાનો/ઓફિસો વેચવાનો તેમજ એલોટીઓને ફાળવવાનો તેમજ તેરો સાથે જરૂરી બાનાખતના કરારો કરવાનો તેમજ એલોટીઓ પાસેથી અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર આપેલ છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર દુકાનો/ઓફિસોનું બાંધકામ કરેલ કરાવેલ

(૯) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર , પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને આર્કીટિક્ટસ શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા , પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખોનો અને વિગત વર્ણનો , એડવોકેટ એન્ડ સોલીસીટર્સ દ્વારા આણંદના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧, ફા.પ્લોટ નં. ૭૬+૭૭ થી ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ એન.એ.ના હુકમો, સદર જમીન પરના મુળ માલિકના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્ર તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તથા અમો પ્રમોટરના તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ '' ઉકત યાને સદર અધિનિયમ'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે , અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે

અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર દુકાનો/ઓફિસોના ફલોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૦) હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદરના ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં .... ની આશરે ....સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં................. ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે જેની રૂઈએ મુળ જમીન માલિક તથા ઓમ પ્રમોટરે સદર દુકાન/ઓફિસ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણે બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતા કરી કરેલ છે.

(૧૧) તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા, મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં............ ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર બિલ્ડીંગના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ .... સ.ચો.મીટર જમીન સહીતની મિલકત ઉચ્ચક કુલ રૂ. .... અંકે રૂપિયા પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. મજકુર ઉચ્ચક કિંમતના સદર પરિયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મિલકતના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલા ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે . આમ બંને મળી રકમ રૂા.................................. રૂપિયા અમો એક પક્ષવાળા યાને વેચાણ બાનાખત લખી આપનારે લેવાના રહેશે.

(૧૨) આ બાનાખતમાં બાનામાં તમો બીજી તરફવાળો અમો એક પક્ષવાળાને રૂા.............../- અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

આ સમજુતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા, એલોટીએ(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ ટકા જેટલી) રૂ............/- (ફક્ત રૂપિયા................................) ની રકમ અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચુકવેલ છે. અને બાકીની રકમ .... (ફક્ત .... રૂપિયા) નીચે જણાવેલ રીતે પ્રમોટર ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે. સમજુતીનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ ટકા જેટલી) રૂ.............. ..../- (............................) ની રકમ પ્રમોટરે ચુકવવી.

સદરહું મિલકત જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ ટકા જેટલી) રૂ.............../- (...........................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકત જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ ટકા જેટલી) રૂ. ..../-ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, કરસંબંધી (ફ્લોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ ટકા) જેટલી) રૂ........................../- (............................)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ લેવલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ ટકા જેટલી) રૂ......................../- (................................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહું મિલકત જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગ્સના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ ટકા જેટલી) રૂ......................../- (................................)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી. લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મિકેનીકલ

અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યક્તાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફર સંબંધીની કામગીરી અને સદરહું કોમ્પલેક્સ જ્યાં આવેલુ હોય તે મિલકત અથવા વિંગની વેચાણની **સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યક્તાઓ પુરી થયેથી** (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ ટકા જેટલી) રૂા........................../- (..........................)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી **એલોટીને મિલકત સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ** રૂા..................../- (..........................)

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત :-

એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતાં પહેલાં/કરતી વખતે રૂા.........../- .... પુરા (૧૦ ટકા કરતાં વધારે નહીં) **એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.**

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ :-

રૂા..................../- પુરાનો આર.ટી.જી.એસ./ચેકથી તા............. ના રોજ આપેલ છે.

આ બાનાખતમાં બાનામાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને રૂા.........../- અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

....

ક્રમ બેંકનું નામ તથા શાખા ચેક /RTGS/D.D./ R [Sq. RTGS/D.D./ **રકમ** (રૂપિયા) NEFT GL **તારીખ** NEFT GM G/AZ

....

(૧) રૂા......................../- પુરાનો ચેક નં....................તા..........................ના રોજનો ....બેંક .... શાખાનો અમોએ તમારી પાસેથી લીધો છે.

....

....

કુલ રૂા................../- અંકે રૂપિયા.......................પુરા

....

....

એ રીતે કુલ રૂા................../- અંકે રૂપિયા................પુરા તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૧૩) મજકુર બિલ્ડીંગની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા સર્વીસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી.ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેર પૈકી સદર બિલ્ડીંગના વરાડે પડતા ટેક્ષની રકમો તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૪) મજકુર બિલ્ડીંગની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સતા મંડળને ચકવવાની થતી વધારાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારાની રકમ તમો એલોટી એ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૫) મજકુર બિલ્ડીંગની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩(ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે ત્યારે બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાળા, મૂળ જમીનમાલિકો તમો એલોટીની અગર તમારા મુખત્યારની સહીથી સદર બાનાખત આણંદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબકની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ વધુમાં તેવા રદ કરવના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો

એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈ-મેઈલથી નોટીસ બાકીની રકમ ચૂકવવા બાબતની જાણ કરીશું તે તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર '' ભગ બદલ રદ કરવા ઇચ્છીએ છીએ રીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી જાણ કરીશું એ તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં મીટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રી અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર રદબાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખી રૂબરૂ નોંધવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પૂરા થયે તમો એલોટીએ એમાં પ્રમોટ રકમમાંથી ''લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ'' ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેલ પટની રકમ તાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી મતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૬) પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ બિલ્ડીંગની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમયમર્યાદા અગાઉ ચૂકવી આપો તે તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર બિલ્ડીંગનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમા આપીશું.

(૧૭) એક તરફવાળા અને બીજા તરફવાળા વચ્ચે પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન આપવા બાબતે જે સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે તેને આપણે બંને તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી '' '' નું પાલન થઈ શકે. જો એક તરફવાળા તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં યુનિટનલ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ના આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બીજી તરફવાળા નિયત સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડ ચુકવ્યાના સમયગાળા વ્યાજ વાર્ષિક ૯(નવ) ટકા લેખે બીજી તરફવાળાએ ચકવાનું રહેશે અને ઉપરોકત શરત માટે બને સંમત થાય છે.

(૧૮) ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ૨૮૯૯.૫૪ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ અંગેના વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી

શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. (F.S.I. –Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચૂકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૮૯૯.૫૪ ચો.મી.માં ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૮૯૮.૯૪ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનિટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળે છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળી ગયા બાદ કોઇપણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઇપણ હક્ક કે દાવો રહેશે નહીં. ભવિષ્યની કોઇપણ એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર સોસાયટી ઓફ બાયરનો હક્ક રહેશે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવતા પહેલાં વિકાસ પરવાનગીની નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાયેલા યુનિટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવવાનો રહેશે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ -૧૪ અન્વયે રીવાઈઝડ કરાવવાનું રહેશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.), મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીને એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

પરિશીષ્ટ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના તાલુકે આણંદ ના મોજે ગામ આણંદ ગામની ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૬+૭૭ , સિટી સર્વે નં. ૧૮૫૪+૧૮૫૫ વાળી બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આણંદ-વલ્લભવિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ "બોમ્બેવાલા મોલ" એ નામથી ઓળખાતી દુકાન/ઓફિસની પરિયોજનામાં આવેલ .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં ...... ની આશરે .... સમ.ચો.મી.કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ

.... સમ.ચો.મી. મળવાપાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત. મજકુર દુકાન/ઓફિસ નં ...... ની મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતર :

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં. .... ની બાંધકામવાળી મિલકત. ઉપર મુજબ બિલ્ડીંગવાળી મિલકત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનુ બાનાખતા મુળ જમીન માલિકો તથા અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી, વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાન પણા માં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા મુળ માલિક તથા તમો એલોટી તથા બંનેના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છ અને રહેશે તે સહી.

આજ તા. .... માહે ... સને ૨૦૧૯ના દિને શહેર આણંદ મુકામે