બાનાખત કરાર લેખ
(કબજા સિવાયનો)

આજરોજ તારીખ-   /   /**૨૦૨૦** ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર લેખ (કબજા સિવાયનો)

એક તરફવાળા / લખી લેનાર :-

શ્રી ....,
ઉ. વ. આ. ...., ધર્મે - ...., ધંધો - ....,
રહેવાસી - ....,
મુકામ- ...., તાલુકો- ...., જીલ્લો - ....
પાન નંબર - ....

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરાર લેખમાં તમો, તમારા, એક તરફવાળા અને અગર લખી લેનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો, એક તરફવાળા, લખી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા / લખી આપનાર :-

"નારાયણ ડેવલોપર્સ"- કડી- કરણનગર રોડ એ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો, (પાન નંબર- AARFN 0716 F)

(૧) **પટેલ જશવંતભાઈ બળદેવભાઈ**, ઉ.વ.આ. ૬૫, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી- ૯, ઉમીયાનગર સોસાયટી, થોળ રોડ, મુકામ- કડી, તાલુકો- કડી, જીલ્લો- મહેસાણા.

(૨) **પટેલ અતુલકુમાર બળદેવભાઈ**, ઉ.વ.આ. ૬૨, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી- ૨, રાજા એવન્યુ સોસાયટી, થોળ રોડ, મુકામ- કડી, તાલુકો- કડી, જીલ્લો- મહેસાણા.

(૩) પટેલ વાસુદેવભાઈ ભીખાભાઈ, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી- એ/૩૯, નારાયણનગર સોસાયટી, કરણનગર રોડ, મુકામ- કડી, તાલુકો- કડી, જીલ્લો- મહેસાણા.

(૪) પટેલ પ્રકાશ દશરથભાઈ, ઉ.વ.આ. ૪૩, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી- ૮, ઉમા કેશવ સોસાયટી, થોળ રોડ, મુકામ- કડી, તાલુકો- કડી, જીલ્લો- મહેસાણા.

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરાર લેખમાં અમો, અમારા, બીજી તરફવાળા અને અગર લખી આપનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો, બીજી તરફવાળા, લખી આપનારનો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતોને આધીન લખી આપીએ છીએ કે...

રજીસ્ટ્રેશન ગુજરાત સ્ટેટમાં ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના સબ ડીસ્ટ્રીકટ કડીના મોજે ગામ **કડી-કસ્બા**ની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર - **૧૩૯૮** (જુનો સર્વે નંબર - ૬૧૪ પૈકી ૧) વાળી ૮-અ ખાતા નંબર- **૧૪૫૪૯** થી ચાલતી કુલ ચોરસ મીટર- ૧૧૮૭૫ ના ક્ષેત્રફળની જમીન અમો બીજી તરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનારની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટાની બીજા કોઈના કોઈપણ જાતના લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સા વગરની આવેલ છે.

સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - **૧૩૯૮** (જુનો સર્વે નંબર - ૬૧૪ પૈકી ૧) ની કુલ ચોરસ મીટર- ૧૧૮૭૫ ના ક્ષેત્રફળની જમીન તેના માલીકો (૧) પટેલ જશવંતભાઈ બળદેવભાઈ (૩૦% હીસ્સો), (૨) પટેલ રાહુલ મહેન્દ્રભાઈ (૨૫% હીસ્સો), (૩) પટેલ વાસુભાઈ ભીખાભાઈ (૧૨.૫૦% હીસ્સો), (૪) પટેલ અતુલભાઈ બળદેવભાઈ (૦૮% હીસ્સો), (૫) પટેલ રમેશભાઈ બળદેવભાઈ (૦૪% હીસ્સો), (૬) પટેલ ભરતભાઈ બળદેવભાઈ (૦૩% હીસ્સો), (૭) પટેલ શૈલેશભાઈ ભગુભાઈ (૦૫% હીસ્સો) તથા (૮) પટેલ હસમુખભાઈ ભીખાભાઈ (૧૨.૫૦% હીસ્સો) વિગેરે પાસેથી અમો લખી આપનાર **"નારાયણ ડેવલોપર્સ"-** કડી- કરણનગર રોડ એ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો (૧) પટેલ જશવંતભાઈ બળદેવભાઈ (૨) પટેલ અતુલકુમાર બળદેવભાઈ (૩) પટેલ વાસુદેવભાઈ ભીખાભાઈ તથા (૪) પટેલ પ્રકાશભાઈ દશરથભાઈએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે જે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કડી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૨૩૮ તારીખ- ૦૯-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે જેની હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર- ૩૫૨૮૫ તારીખ- ૨૮-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજની પડેલ છે જે નોંધ તારીખ- ૨૫-૦૪-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર- **૧૩૯૮** ની કુલ ૧૧૮૭૫ ચોરસ મીટર વાળી જમીન મે. કલેક્ટર સાહેબ, મહેસાણાના હુકમ નંબર- એલ.એન.ડી. / એન.એ.પી. / એસ.આર.

- ૧૧ / ૨૦૧૮- ૧૯ તારીખ- ૦૭/૦૧/૨૦૧૯ થી રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગની થયેલી છે અને જે ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નંબર- ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર- ૩૪૮૦૦ તારીખ- ૦૯-૦૨-૨૦૧૯ ના રોજની પડેલ છે જે નોંધ તારીખ- ૦૪-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર- **૧૩૭૮** ની કુલ ૧૧૮૭૫ ચોરસ મીટર વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકના મકાનો બનાવવા માટે કડી નગરપાલીકા (કડી એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી) એ એપ્લીકેશન નંબર- 1031BDP19200009, (ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર- 1031BP19200015, ઓડીપીએસ એપ્લીકેશન નંબર- ODPS/2019/006876) તારીખ- ૧૮/૦3/૨૦૨૦ ના રોજ લે- આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનો મંજુર કરીને સુચિત કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા છોડી કુલ- **૬૬ (છાસઠ)** મકાનો તથા કોમ્યુનીટી હોલનુ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે.

સદરહું જમીન નોન ટી.પી. વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી બાંધકામ પરવાનગીમાં દર્શાવિવામાં આવેલ ૧૨ મીટર રોડનો કબજો કોમન જી.ડી.સી.આર.- ૨૦૧૭ ના પાર્ટ નબંર- ૨ (પ્લાનીંગ રેગ્યુલેશનના નિયમ નંબર- ૬.૧૬.૪ Contribitution for land for any development in non-TP areas મુજબ કડી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળને સુપ્રત કરેલો છે તેથી બાંધકામ પરવાનગીમાં દર્શાવેલ ૧૨ મીટર રોડ તથા ૧૮ મીટર રોડની કુલ **૧૯૯૯** ચોરસ મીટર જમીનનો ઉપયોગ જાહેર હેતુ માટે તમો વેચાણ લેનારે કરવા દેવાનો છે અને તે રસ્તો કાયમ જાહેર હેતુ માટે ખુલ્લો રાખવાનો છે અને તેમાં તમો વેચાણ લેનારએ ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના અંતરાય, અવરોધ કરવાનો નથી.

સદર એકત્રીત રેવન્યુ સર્વે નંબર- **૧૩૭૮** ની કુલ ૧૧૮૭૫ ચોરસ મીટર વાળી એન.એ. થયેલ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે **"અનંતા ગ્રીન્સ"** નામથી સ્કીમ મુકી તેમાં કુલ- ૬૬ (છાસઠ) મકાનો તથા કોમ્યુનીટી હોલનું બાંધકામ અમોએ કરેલ છે.

અમો લખી આપનારે સદરહું રહેણાંક સ્કીમની રીયલ એસ્ટેટ (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ નોંધણી નંબર- PR/GJ/MEHSANA/KADI/OTHERS/RAA ..../ .... તારીખ-......-.......-૨૦૨૦ થી કરાવેલ છે.

સદર **"અનંતા ગ્રીન્સ"** નામની સ્કીમની તમો વેચાણ લેનારે રૂબરૂ મુલાકાત લઈ અમો વેચાણ આપનારે આપેલ યોજનાની માહિતી, કડી નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલ કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, વિકાસ પરવાનગી તથા મે. કલેક્ટરશ્રી મહેસાણાની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતી પરવાનગીઓ, હુકમો, સદર જમીનના ટાઈટલ કલીયર, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો, દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગીક કાગળો તમો લખાવી લેનારે જાતે પોતે તથા તમારા અધિકૃત નિષ્ણાંત માણસો મારફતે જોઈ તપાસેલા છે અને તેનાથી તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં સદરહું **"અનંતા ગ્રીન્સ"** માં આવેલ

રહેણાંકના મકાનો પૈકી રહેણાંક મકાન નંબર - .... (...........) જેનું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ....ચોરસ મીટર તથા વરાડે રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરેની વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની .... ચોરસ મીટર જમીન મળી કુલ .... ચોરસ મીટર જમીન તેના ઉપર થયેલ .... ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે કે સદર મકાનની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં મકાનની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે) તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા વરંડા સહીતની કુલ .... ચોરસ મીટર (બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચોરસ મીટર) ના બાંધકામ સહીતની મીલકત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી રૂ. ..../- અંકે રૂપીયા..............પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે અને સદરહું મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે મીલકતને હવે પછી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ રૂ. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે પૈકી તમો લખાવી લેનારે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી નીચેની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે.

-: અવેજની વિગત :-

રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા **.......................** પુરા ચેક નંબર - .... તારીખ- **..............** ના રોજ **..................બેંક, ...** શાખાના ચેકથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા **.......................** પુરા ચેક નંબર - .... તારીખ- **..............** ના રોજ **..................બેંક, ...** શાખાના ચેકથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા **................** પુરા

ઉપરોક્ત દર્શાવિલ વિગતે રૂ. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આપેલા છે જે અમો લખી આપનાર કબુલ કરીએ છીએ.

૧. આ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટ્રેશન થાય તે પહેલા કે તે સમયે કુલ રકમના 30% રકમ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

૨. પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કિંમતના ૧૫ % મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી.)

૩. સ્લેબ, પોડીયમ, સ્ટીલ્ટ સહીતનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૨૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી.)
૪. દિવાલો અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી દરવાજા ફીટીંગ થયાબાદ કુલ કિંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી)
૫. સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લોબીનું બાંધકામ ફ્લોર લેવલ બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી)
૬. બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહીત ઘાબુ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી)
૭. ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, પેવીંગનું કામકાજ વિગેરેને અનુરૂપ જરૂરિયતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેવું કામ પૂર્ણ થયે કિંમતના ૧૦% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી)
૮. બાકીની રહેતી રકમ સદરહુ મીલકતના કબજા સોંપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

આમ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ આજથી માસ .... (.......) સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે જે લોન કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાની કાર્યવાહી કરેલ છે તે કાર્યવાહી પુરી થતા લોનની રકમમાંથી અથવા જો લોન મળી શકે તેમ ના હોય તો તમોએ બાકી રહેતી ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ જાતે ચુકવી આપી સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે અને જે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલા છીએ પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર લોન મળી શકે તેમ ન હોઈ અથવા બાકી વેચાણ અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં ચુકવી ના શકો તો આ બાનાખતનો કરાર રદ બાતલ ગણાશે જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ કરો છો.

મજકુર મીલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ કરાર મુજર લખાવી લેનારે સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર સમયસર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય કે વિલંબ કરે તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને MCLR + 2 % વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે અને જો અમો લખી આપનાર મજકુર મીલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સમયસર ન સોંપીએ તો તે સમયનું MCLR + 2 % વ્યાજ અમો લખી આપનારે ચુકવવાનું રહેશે.

પ્રમોટરે સને - ૨૦૨૫ ના ડીસેમ્બર મહીનાની ૩૧ તારીખ અથવા તે પહેલા મજકુર મીલકતનો કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર ઉપર્યુક્ત 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 ત્યાં સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ (૧) યુધ્ધ, પ્રજાક્ષોભ, (Civil Commotion) અથવા દૈવી કૃત્યને કારણે
(૨) સરકાર અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ / કોર્ટની કોઈ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે

બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે, તથા 3% ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પડયા બાદ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા ઓક્યુંપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિમંતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાબાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિમંતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક MCLR + 2 % ના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસની મર્યાદામાં વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

આથી સદર મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટીને મકાન અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં સ્થિત છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય (સ્ટ્રકચરલ) ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કરને ઉદ્‌વેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ના હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકિય (સ્ટ્રકચરલ) ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

વિવાદનું નિરાકરણ - બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળને મોકલવાની કરાશે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત (મકાન) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં

આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટલ જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ય પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ અવિભાજિત પ્રસારણસર એલોટીનો હક્ક જે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૨૧૩૭૫ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટર ની પ્રીમીયમની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલબ્ધ બનવા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે થી ૦.૬૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરિજનોની જમીન પર તેમને ૨૧૩૭૫ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ઉપયોગ કરવાનુ વિચારૂ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચીત બાંધકામ કરવાના છે. અને ટેનામેન્ટ (મકાન) નું વેચાણ કરવાનું છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા ઉક્ત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત મકાન ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો, બોજો જેને આવી મીલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હક્ક હિતને નુકસાન કે અસર કરતા રહેશે નહી.

આમ ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતમાં તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. સદરહુ સ્કીમના ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા તમામ કરો, ઉપકરો વિગેરે અમો લખી આપનારે ચુકવેલ છે તે તમો લખાવી લેનારે અલગથી અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે.

*મજકુર વેચાણ આપેલ મકાન નંબર - **........(........)** તથા તે ઉપર કરવામાં આવેલ બાંધકામની અમો લખી આપનારે ઉપર મુજબની ઉચ્ચક રકમ ગણેલ છે જેમાં મકાનની ખુલ્લી જમીન અને બાંધકામની અલગથી કિંમત દર્શાવેલ નથી.*

સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તેમજ વાહન પાર્ક કરવા માટે પાર્કીંગની જગ્યાનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ કરાર કર્યા બાદ લખી આપનાર મજકુર મીલકત ઉપર લોન લઈ શકશે નહી કે ચાર્જ ઉભા કરી શકશે નહી અને તેમ કરવામાં આવશે તો કાયદામાં જે તે સમયે કંઈ પણ હોય કે કાયદામાં અમલમાં હોય તો પણ આવી ગીરો કે ચાર્જના હક્ક કે હિતને અસર કરશે નહી.

સદરહુ મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમારા નામે રેવન્યુ રેકર્ડ અગર સરકારી દફતરે ચઢાવવા સંબંધી જે જે કાર્યવાહીઓ કરવાની થાય તેમાં અમો લખી આપનાર સાથ સહકાર આપવા બંધાયેલા છીએ અને જયાં જયાં અમારી સહીઓ, સંમતીઓની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલા છીએ.

મજકુર મીલકત અમોએ તમોને બાનાખત કર્યા પહેલા તમો વેચાણ લેનાર સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ગીરો, બક્ષીસ કે વેચાણથી લખી આપેલ નથી કે બોજામાં મુકેલ નથી તેવો પુરો વિશ્વાસ આપી અમોએ તમોને વેચાણ આપી છે છતાં અમો વેચાણ આપનારે તમો લેનારને બાનાખત કરી આપ્યા પહેલાની ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની હરકત કે અટકાયત આવશે તો અમો વેચાણ આપનાર અમારા પદરના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપીશું તે સહી.

સદરહુ બાનાખત કરારનો તમામ તરફવાળાઓ પૈકી કોઈ અમલ ન કરે તો જેનો અમલ કરવા સંબંધે પક્ષકારો દ્રારા રેરાના કાયદા અનુસાર નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

સદર ***"અનંતા ગ્રીન્સ"*** નામની યોજનામાં કોમન મેઈન્ટેન્સ અંગે જે કોઈ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જીસ કે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે તમોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે અલગથી જમા કરાવવાનો છે તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તેમજ ભવિષ્યની તમામ સહીયારી સુવિધાઓ જેવી કે કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન રોડ-રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, કોમન પાણીની લાઈન, ગેસની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, બાગ બગીચા, બાળકોને રમત ગમતના સાધનો, સોસાયટીનું કોમન બિલ્ડીંગ, મેઈન ગેટ, રંગ-રોગાન, સફાઈ ખર્ચ, સીક્યોરીટી અંગે તથા આનુસાંગીક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા તેમના વ્યાજની રકમમાંથી ખર્ચવામાં આવશે અને તે ઉપરાંતનું ખર્ચ કરવાની ભવિષ્યમાં જરૂરીયાત ઉભી થાય તેવા સંજોગોમાં સર્વિસ સોસાયટી તરફથી વહીવટી ખર્ચની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમો તમોએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમો તમો લખાવી લેનાર ભરવામાં કસુર કરો તથા તમારૂ કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તમારી અનિવાર્ય અને આવશ્યક સહિતની તમામ સુવિધાઓ જેવીકે પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય તમામ સુવિધાઓ બંધ કરવા હક્કદાર રહેશે અને સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં તમામ મકાન માલીકોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે.

મજકુર મીલકત અંગે આજદિન સુધી રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કો, સહકારી બેન્ક,

શરાફી પેઢીઓ કે ફાઈનાન્સ કંપની કે હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ કે સરકારી અર્ધસરકારની કોઈ લ્હેણી રકમ બાકી લેવાની નીકળતી નથી અને તે અંગેની કોઈ જવાબદારી બાકી નથી. તે ઉપરાંત સરકારી વેરાઓ, પંચાયત વેરાઓ, ચાર્જીસ વેરા વિગેરે અમોએ પુરેપુરા ભરેલા છે અને સરકારી કાયદા તથા નીતીનિયમો મુજબ અમો વર્તેલા છીએ. મજકુર મીલકત અમારી સંપુર્ણ માલીકીની તથા અમારી કુલ સંપુર્ણ સ્વતંત્ર પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાનો, તથા તેના વેચાણ અવેજનાં પુરેપુરાં નાણાં મેળવવાનો અમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સ્વતંત્ર અબાધિત અને અનિયંત્રિત હક્ક અને અધિકાર છે.

મજકુર મીલકતના અમો લખી આપનાર વેચાણ આપનારના તમામ અને હરકોઈ રાઈટ્સ, ટાઈટલ્સ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખે ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે અને મજકુર મીલકત ના વેચાણ અવેજના નાણાં લઈને અમોએ તમોને મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરી આપીએ છીએ.

મજકુર મીલકતનો અમો તમોને બાનાખત કરી આપીએ ત્યાં સુધી સરકારી કરવેરા, મહેસુલ વિગેરે લેણાં બાકી નથી તેમ છતાં બાકી નીકળી આવે તો તે તમામ અમારે ચુકવી આપવા રહેશે અને મજકુર મીલકત તમોને ચોખ્ખે ચોખ્ખી અને ના કરજી કરી આપવાની છે મજકુર મીલકતના આજ પછીના સમય માટેના જે કાંઈ સરકારી કરવેરા, મહેસુલ, ફાળા વિગેરે જે કાંઈ આવે તે તમામ ચુકવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

મજકુર મીલકતના અમો બાનાખત કરી આપનારના માલીકી હક્કના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં મજકુર મીલકત અંગે કોઈ વાંધો કે હરકત ઉભી થાય તો તેનુ સમાધાન અમારા પદરના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવા અમો બંધાયેલા છીએ તે સહી.

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ખામી લખાવી લેનાર દ્રારા અમો લખી આપનારની લેખીતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો અમો લખી આપનારે તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા વિના દુર કરી આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારની રહેશે. વધુમાં સદરહું મીલકતમાં આવેલ ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે જલદ એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરેથી મજકુર મીલકતને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. તેથી લખાવી લેનારે ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે જલદ એસીડ, ગરમ તથા સખ્ર પાણી, રફ ઉપયોગ કરવો નહી. તેમ છતાં જો કરશો તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહી.

તેમજ મજકુર મીલકતના બાંધકામમાં ઈંટો, લોખંડ, લાકડું તથા પત્થર વાપરેલ છે તો લાકડુ ચોમાસામાં ભેજના કારણે ફુલે છે જે કુદરતી બાબત છે અને તેવા સમયે

બારી બારણા વાખવા ખોલવામાં તકલીફ પડે છે તેમજ ઈંટો માટીમાંથી બનેલ હોઈ તેમાં રહેલા કુદરતી ક્ષારના કારણે દિવાલોમાં ભેજ ઉભરે કે દિવાલોને નુકશાન થાય તો તે બાબતે અમો વેચાણ આપનાર સામે કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરી શકશો નહી.

સદરહું સ્કીમમાં આવેલ અન્ય મકાનોના માલીકો કે અન્ય મીલકતોને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય તમો લખાવી લેનારે કરવાનું નથી અને સદરહું વેચાણ આપેલ મકાનમાં કાયદાથી પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર સ્વાસ્થયને નુકશાનકાર પદાર્થો રાખવાના નથી તેમજ સદરહું મકાનમાં તમોએ કોઈ અસામાજીક પ્રવૃતિ કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી જો તેમ કરવામાં કોઈ કસુર કરશો તો તેનાથી ઉતપન્ન થતી ખર્ચ સહિતની તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

સદરહું મકાનના બાનાખતના ખર્ચની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે જેવી કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ પરચુરણ ખર્ચાઓ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદના પશ્ચાદવર્તિ અસરથી લાગુ પાડવામાં આવતા કર કે ઉપકર તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

કરારનું રદ્દીકરણઃ- જો આ કરારમાંની કોઈપણ જોગવાઈ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા નિયમો અને નિયમોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઈ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધીનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારેલી અથવા રદ થયેથી હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનું ગણાશે.

-: મીલકતનું વર્ણન - (પરીશીષ્ટ) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ મહેસાણા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકો કડીના મોજે **કડી-કસ્બા** ની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૧૩૭૮** (જુનો સર્વે નંબર- ૬૧૪ પૈકી ૧) વાળી કુલ ૧૧૮૭૫ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં કડી નગરપાલીકાએ મંજુર કરેલા નકશા મુજબ **"અનંતા ગ્રીન્સ"** એ નામની યોજના મુકી રહેણાંક સારૂ મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે તે મકાનો પૈકી મકાન નંબર- **..... (.....)** જેનું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ **........** ચોરસ મીટર તથા વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતી કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરેની હિસ્સે આવતી **........** ચોરસ મીટર જમીન મળી કુલ **..........** ચોરસ મીટર જમીન તેના ઉપર થયેલ **.........** ચોરસ મીટર કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા

એટલે કે સદર મકાનની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં મકાનની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે) તથા **.......** ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા વરંડા સહીત કુલ **.........** ચોરસ મીટર (બીલ્ટઅપ એરીયા **..........** ચોરસ મીટર) ના બાંધકામ સહીતની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે. જેના ખૂંટ વર્ણનની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ....
પશ્ચિમે :- ....
ઉત્તરે :- ....
દક્ષિણે :- ....

ફાળવણી મેળવનારને કબજાની સોંપણી કરવામાં આવે તેથી પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ આપવા આવેલ હોય તેવા મકાનમાં રહેલી બાંધકામ સંબંધી ખામી અથવા કારીગરી અથવા ગુણવત્તાના સંદર્ભમાં અથવા સેવાના સંદર્ભમાં રહી જવા પામેલી અથવા ઉદ્દ્ભવેલી ક્ષતિ પ્રયોજકના ધ્યાન પર લાવે, તેથી પ્રયોજકે આવી ક્ષતિ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ક્ષતિ દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તેવા સંજોગોમાં ફાળવણી મેળવનાર આવી ક્ષતિ માટેનું વળતર અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ આવી ક્ષતિ માટે પ્રયોજક કાબુબહારના સંજોગોમાં હેઠળ તેવી બાંધકામ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહી જવા પામેલી ક્ષતિ માટે પ્રયોજક વળતરની ચુકવણી કરી આપવા માટે જવાબદાર ઠરશે નહિ.

આમ ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણને વશ થયા વિના અક્કલ હોશિયારીથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ :- માહે .... સને ૨૦૨૦ ના દિને કડી મધ્યે.

મત્તા : બીજી તરફવાળા / લખી આપનાર :-

"નારાયણ ડેવલોપર્સ"- કડી- કરણનગર રોડ એ
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) પટેલ જશવંતભાઈ બળદેવભાઈ ....

(૨) પટેલ અતુલકુમાર બળદેવભાઈ ....

(૩) પટેલ વાસુદેવભાઈ ભીખાભાઈ ....

(૪) પટેલ પ્રકાશ દશરથભાઈ ....

નીચેના બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહીઓ કરેલ છે.

(૧) ....

(૨) ....

રજીસ્ટ્રેશન એકટ - ૧૯૦૮ ની કલમ ૩ર - એ મુજબનું પરીશીષ્ટ

બીજી તરફવાળા / લખી આપનાર **ફોટો** **અંગુઠની છાપ**

"નારાયણ ડેવલોપર્સ"- કડી-
કરણનગર રોડ એ નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) ....
પટેલ જશવંતભાઈ બળદેવભાઈ

(ર) ....
પટેલ અતુલકુમાર બળદેવભાઈ

(૩) ....
પટેલ વાસુદેવભાઈ ભીખાભાઈ

(૪) ....
પટેલ પ્રકાશ દશરથભાઈ

એક તરફવાળા / લખાવી લેનાર **ફોટો** **અંગુઠની છાપ**

....
(.......................................)