

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૯૨ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીલાયક જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે કેશવ એન્કલેવ નામની રહેણાંક/વાણીજ્ય સ્કીમના ફ્લેટ નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર..

અમો/લખી આપનાર : એક તરફવાળા : બાનાખત કરી આપનાર

મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી

પાન નં. એએયુએફકે-૬૦૪૨-જે.

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧. ધર્મેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ,

આધાર નં. ૩૦૨૧ ૪૯૧૮ ૫૫૫૨.

૨. રોહીત પોપટલાલ ઠક્કર,

આધાર નં. ૮૭૯૬ ૭૦૨૨ ૧૫૦૬.

બંને ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,

ઠેકાણું : ૩-એફએફ, સાનીધ્ય એપાર્ટમેન્ટ, અશ્વમેધ પર્લ સામે,

૭૭, જગાભાઈ પાર્ક, સરદાર હોસ્પિટલથી એલ.જી. રોડ,

રામબાગ, મણીનગર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૮.

(KEDARNATH BLDN LLP-KESHAV ENCLAVE MCA)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો/લખાવી લેનાર : બીજી તરફવાળા : બાનાખત કરાવી લેનાર

૧.

ઉ.વ.આ. ધંધો ધર્મે હિન્દુ,

પાન નં.

આધાર નં.

ઠેકાણું :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂા. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૯૨

ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીલાયક જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ના ઉતારામાં તથા સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદરહું મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂા. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન અંગે મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/એનએન/અમદાવાદ/વટવા/૧૨૧૧/૧/૧૦૦૦૦૨૨/૨૦૧૯થી તારીખ ૨.૨.૨૦૧૯ના રોજ આપેલ છે અને તે મુજબ સદરહું જમીન મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની થયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૨૦૭૬૭થી તા. ૧૫.૩.૨૦૧૯ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.
૩. મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂા. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન મહેશભાઈ છોટાભાઈ પટેલની પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકતે થતા પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ખાતે અનુ.નં. ૫૮૧૫થી તા. ૬.૫.૨૦૧૯ના રોજ નોંધણી કરેલ. અને તે રીતે સદર મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપીના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી. ત્યારબાદ ગામના નમુના નં. ૬ના હકકપત્રકે નોંધ નં. ૨૦૮૪૫ થી તા. ૧૭.૭.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરેલ. આમ, સદરહું મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીનના માલિક તથા કબજેદાર અમો લખી આપનાર બનેલ. અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ફેલેટો / દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે.

૪. સદરહું મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન ઉપર એપ્રુડ એન્જનીયર શ્રુ રહેણાંક / વાણીજય બાંધકામનાં હેતુ માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન મુકતા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે — ૮૪ રહેણાંકના ફ્લેટો તેમજ ૧૫ દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટેની રજાચીટી મેળવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

અનુ.નં.	બ્લોક નં.	રજાચીટી નં.	તારીખ
૧	એ+બી	૦૨૧૬૮/૧૦૦૫૧૮/એર૨૮૬/આર૦/એમ૧	૬.૭.૨૦૧૮
૨	સી	૦૨૧૭૧/૧૦૦૫૧૮/એર૨૮૮/આર૦/એમ૧	૬.૭.૨૦૧૮

આમ, સદરહું મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણીજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે.

૫. સદર સ્કીમમાં ફ્લેટ નં.....(..... ફ્લોર) તરીકે ઓળખાતી મીલકત તથા તેને આધીન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હકકો સહીતની મીલકત, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન ખુંટ ચારની વિગત પાછળ પરીશીષ્ટ : ૧ માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
૬. સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ, હરેશ આર. શાહ, એડવોકેટ દ્વારા તારીખ : ૧૨.૭.૨૦૧૮ના રોજ ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.
૭. અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA), ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં. PR/GJ/AHMEDABAD CITY /AUDA તારીખ : થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.
૮. અમો એકતરફવાળા અગર લખી અપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

તથા જત,

૧. અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના કેશવ એન્કલેવ વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એકઝીવેશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એક્વાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેના કોઈપણ ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ

જમીનનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઈપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

૨. અમો એકતરફવાળા અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી આપીએ છીએ કે, સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર સીવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજા, ગીરે કે જમીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદર મીલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મીલકત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઈટસ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.
૩. સદર કેશવ એન્કલેવ યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સબંધીત દસ્તાવેજ, મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચીટ્ટી, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટ, સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર ફ્લેટના સ્પેસીફિકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવીધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ ડોક્યુમેન્ટ્સ તેમજ મંજૂરીઓ વગેરેનો ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહીર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સબંધીત બુકીંગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી આ બાનાખત હેઠળની મીલકત વેચાણ લેવા ખુશી વ્યક્ત કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારને બાનાખત હેઠળની મીલકત તારીખ:-..... ના રોક એલોટમેન્ટ લેટરથી એલોટ કરેલ છે.
૪. તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબની સદર મીલકત, તે સદર યોજનામાં ફ્લેટ નં. (..... ફ્લોર)ની વપરાશી ચો.મી. જમીન તથા રોડ, રસ્તા, તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ચો.મી. જમીન આમ, કુલ્લે મળી ચો.મી. જમીનના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હકક સહીતની મીલકત જેમાં ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો ફ્લેટ રાજી-ખુશીથી તથા તન-મનની સ્વસ્થ અવસ્થામાં વેચાણથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતમાં અમો એકતરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં રાખીને આ બાનાખત હેઠળની પાછળ પરીશીષ્ટ — ૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં આજ-રોજ કરી આપીએ છીએ. ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનાં ખર્ચ જેવી કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઇન્ડેક્સ — ૨ ની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગિક કોમ્પ્યુટર — ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચુકવવાની થતી રકમનો સમાવેશ થતો નથી, આ રકમો તમો લખાવી લેનાર એકલાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મીલકતના બાના પેટે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરાની રકમ અમો એકતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

:- બાનામાં આપેલ અવેજની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ માં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર મીલકતનું વાંધકામ પુર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	કુલ કીમતના ૧૦% થી વધુ નહી
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કીમતના ૩૦% થી વધુ નહી
૩.	પ્લીનથ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૪૫% થી વધુ નહી
૪.	સ્લેબ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૦% થી વધુ નહી
૫.	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બ્રાહ્ય પ્લાસ્ટર, બહારનું પલ્મબીંગ કામ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૫% થી વધુ નહી
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન	કુલ કીમતના ૮૦% થી વધુ નહી

૭. આંતરીક પલ્મબીગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહી
શટર, બારીઓના કામ વખતે
૮. ઈલે. ફીટીંગ, કોમન સુવીધા વિગેરે કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહી
કામ વખતે
૯. દસ્તાવેજ/પ્રજેશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ

કુલ ૧૦૦%

૮. અમો લખી આપનારાઓ અ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજુર કરેલ છે.

બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજી-ખુશીથી તથા સ્વસ્થ અવસ્થામાં થયેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો.

૧. અમો એકતરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન તેમજ એ.એમ.સી. એ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ (બી.યુ.પરમીશન) મેળવી લેવામાં આવશે.
૨. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મીલકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં કે તે પહેલા પુર્ણ થયા બાદ તેમજ તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર બાનાખતમાં નક્કી થયા મુજબની અવેજની તથા અન્ય ચુકવવાની થતી તમામે-તમામ રકમોનું પુરેપુરું પેમેન્ટ / ચુકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.
- ૩.૧ પહેલાં પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને બંગલાનાં કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી

બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર + ૨ % દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ % દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

૩.૨. પહેલાં પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કરારમાં પેરા-૩.૧માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નિયેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દેવી આપત્તી.

૨. સરકારશ્રી અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૪. સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ પેરા-૪માં જણાવ્યા મુજબની મુદતમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહું મીલકતનો સ્થળ પર કબજો અમો એકતરફવાળાઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનો કબજો લેવામાં અસમર્થ નિવડશો તો સદરહું મીલકતનો ભૌતિક કબજો આપોઆપ તમો લખાવી લેનારની પક્ષમાં ગણાશે. ત્યારબાદથી સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝ તથા સદર યોજનાના તમામ ફેલેટોના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવે લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૫. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી અપવાની રહેશે. પરંતુ, કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહી હોય એટલે કે નક્કી થયેલ મુદતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ) રેટ વત્તા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજીતરફવાળાઓએ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે જે શરત તમો બીજીતરફવાળાઓએ બરાબર સમજીને કબુલ-મંજૂર કરેલ છે.તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સ'દર યોજના પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના

સમયગાળા દરમ્યાનનું તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ)-એમ.સી.એલ.આર. + ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે.

૬. બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉધરાણી કરવા છતાં તમો લખાવી લેનારે સંપુર્ણપણે રકમ ચુકવવાની બંધ કરી દીધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારના ખર્ચ રદ કરાવી શકીશું. અને સદર મીલકત તેમજ સદર જમીન ઉપર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હિત સંબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ રહેશે નહીં અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

૭. મકાનનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨% ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮. સદર મીલકતના આકબજા વગરના બાનાખત તમો બીજીતરફવાળા કોઈ કારણસર રદ કરાવવા માંગતા હશે તો તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચ રદ કરાવી શકશે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત

કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું.

૯. કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવી કે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ઔડા/અ. મ્યુ. કો. દ્વારા લેવાતા વેરા ચાર્જસ આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે, પણ જો આવી કોઈપણ કચેરી દ્વારા વધારાના વેરા કે ચાર્જસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું વસુલવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
૧૦. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મીલકતમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેનું બાંધકામનું તમામ પ્રકારનું કામ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ તે સીવાય સદર મીલકતમાં તમો વધારાનો કોઈ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે સામાન્ય સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરી આપવા અવશ્ય નહીં અને આ પ્રકારનું કોઈપણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઈપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહીં મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.
૧૧. આ બાનાખતની રૂઠંએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને નુકશાન થાય તેવા કોઈજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાના નથી કે સદર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યક્તિ કે સંસ્થાને કોઈપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબ્જો આપવાનો નથી. તથા સદર મીલકત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનું કોઈપણ પ્રકારનું હિત ઉત્પન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરાવવાના નથી.
૧૨. આ બાનાખતની રૂઠંએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને તમો બીજતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારની લેખીતમાં પરવાનગી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ/સંસ્થા કે કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજતરફવાળા તેવું કંઈપણ કરી શકશો નહીં.
૧૩. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ ઉભો કરશે નહીં..
પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સનચે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા

કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૪. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણીજ્યની દુકાનોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. તેમા ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નીયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજિયાત છે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચુકવવાનો છે. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ ફ્લેટ/દુકાનના મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકારના ખર્ચને પહોંચી વળવા જે-તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ તમામ સભ્યોએ સરખે હિસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજિયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હિસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ આધીન જ સદર કેશવ એન્ડલેવ યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ/મીલકતોને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો હક્કદાર છે.

૧૫. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાને શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી અપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો, બીજા પક્ષના અવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૩૭૬૫.૬૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, તેવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૫૬૪૮.૪૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૫૫૮૧.૨૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત મીલકત ખરીદવા સમંત થયા છે.
૧૭. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નીયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘણવામાં આવેલ નીયમો અને વિનિયમનોની હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.
૧૮. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.
૧૯. આ બાનાખતનો આપણે બંને પક્ષકારો વિશિષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.
૨૦. કરાર રદ કરવા બાબત:
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીલાયક જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે કેશવ એન્કલેવ નામની રહેણાંક/વાણીજ્ય સ્કીમના ફ્લેટ નં..... (..... ફ્લોર) ની રોડ, રસ્તા, કોમન સ્પેસ, જગ્યાઓ તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ચો.મી. જમીન તથા ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો ફ્લેટ આ કબજા વગરના બાનાખતથી એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જેનાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

જમીનના ખુંટ ચારની વિગત:

પુર્વે : ૨૪ મીટર રોડ
પશ્ચિમે : રીઝરવેશન સેલ ફોર રેસીડન્સી
ઉત્તરે : ફા.પ્લોટ નં. ૫૨
દક્ષિણે : ૧૨ મી. ટી.પી. રોડ

ફ્લેટના ખુંટ ચારની વિગત:

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-૨

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧. કંપાઉન્ડ વોલ.
૨. ડ્રેનેજ.
૩. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટલાઈટ સાથે
૪. સીસીટીવી કેમેરા-ઈન્ટરનલ રોડ, એન્ટ્રી અને એક્ઝીટ માટે ગેટ.
૫. પાણીની સુવીધા બોરવેલ મારફતે વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપેસિટી સાથે.
૬. ઇલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન.
૭. લીફ્ટ.
૮. પાણીની ઓવરહેડ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી.
૯. સીડી તથા પેસેજ.
૧૦. ફોયર.

(સ્પેશીફિકેશન)

૧. બાંધકામ: આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર સાથે.
૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનેશ સામે, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ સાથે.
૩. ઇલેક્ટ્રીફિકેશન: શ્રી ફેઇઝ ઓપન વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વીચ અને એમ.સી.બી. સાથે તથા આર્કટિકના ડીઝાઇન મુજબ પોઇન્ટ.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧મા જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય, મુક્ત સમંતીથી, બીનકેફે કે કોઈની કોઈ શેહ-શરમમાં આવ્યા સિવાય, મુક્ત સમંતીથી વેચાણ આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

અત્રે-----મતુ અત્રે-----શાખ

અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનાર

મે. કેદારનાથ બિલકોન એલએલપી

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧-----

ધર્મેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ

૨-----

રોહીત પોપટલાલ ઠક્કર

સાક્ષીઓની સહી :

૧-----

૨-----

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનાર:

મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧-----

ધર્મેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ

૨-----

રોહીત પોપટલાલ ઠક્કર

તમો/બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :

શ્રી/શ્રીમતી

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીલાયક જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે કેશવ એન્કલેવ નામની રહેણાંક/વાણીજ્ય સ્કીમના દુકાન નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર..

અમો/લખી આપનાર : એક તરફવાળા : બાનાખત કરી આપનાર

મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી

પાન નં. એએયુએફકે-૬૦૪૨-જે.

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧. ધર્મેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ,

આધાર નં. ૩૦૨૧ ૪૯૧૮ ૫૫૫૨.

૨. રોહીત પોપટલાલ ઠક્કર,

આધાર નં. ૮૭૯૬ ૭૦૨૨ ૧૫૦૬.

બંને ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,

ઠેકાણું : ૩-એફએફ, સાનીધ્ય એપાર્ટમેન્ટ, અશ્વમેઘ પર્લ સામે,

૭૭, જગાભાઈ પાર્ક, સરદાર હોસ્પિટલથી એલ.જી. રોડ,

રામબાગ, મણીનગર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૮.

(KEDARNATH BLDN LLP-KESHAV ENCLAVE MCA)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો/લખાવી લેનાર : બીજી તરફવાળા : બાનાખત કરાવી લેનાર

૧.

ઉ.વ.આ. ધંધો ધર્મે હિન્દુ,

પાન નં.

આધાર નં.

ઠેકાણું :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૯૨ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની

બીનખેતીલાયક જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ના ઉતારામાં તથા સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદરહું મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન અંગે મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/એનએન/અમદાવાદ/વટવા/૧૨૧૧/૧/૧૦૦૦૦૨૨/૨૦૧૯થી તારીખ ૨.૨.૨૦૧૯ના રોજ આપેલ છે અને તે મુજબ સદરહું જમીન મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની થયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૨૦૭૬૭થી તા. ૧૫.૩.૨૦૧૯ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.
૩. મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન મહેશભાઈ છોટાભાઈ પટેલની પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકતે થતા પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ખાતે અનુ.નં. ૫૮૧૫થી તા. ૬.૫.૨૦૧૯ના રોજ નોંધણી કરેલ. અને તે રીતે સદર મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપીના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી. ત્યારબાદ ગામના નમુના નં. ૬ના હકકપત્રકે નોંધ નં. ૨૦૮૪૫ થી તા. ૧૭.૭.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરેલ. આમ, સદરહું મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીનના માલીક તથા કબજેદાર અમો લખી આપનાર બનેલ. અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટો / દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે.

૪. સદરહું મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન ઉપર એપ્રુડ એન્જનીયર શ્રુ રહેણાંક / વાણીજય બાંધકામનાં હેતુ માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન મુકતા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે — ૮૪ રહેણાંકના ફ્લેટો તેમજ ૧૫ દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટેની રજાચીટ્ટી મેળવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

અનુ.નં.	બ્લોક નં.	રજાચીટ્ટી નં.	તારીખ
૧	એ+બી	૦૨૧૬૮/૧૦૦૫૧૮/એર૨૮૬/આર૦/એમ૧	૬.૭.૨૦૧૮
૨	સી	૦૨૧૭૧/૧૦૦૫૧૮/એર૨૮૮/આર૦/એમ૧	૬.૭.૨૦૧૮

આમ, સદરહું મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણીજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે.

૫. સદર સ્કીમમાં દુકાન નં.....(..... ફ્લોર) તરીકે ઓળખાતી મીલકત તથા તેને આધીન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હકકો સહીતની મીલકત, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન ખુંટ ચારની વિગત પાછળ પરીશીષ્ટ : ૧ માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
૬. સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ, હરેશ આર. શાહ, એડવોકેટ દ્વારા તારીખ : ૧૨.૭.૨૦૧૮ના રોજ ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.
૭. અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (RERA), ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં. PR/GJ/AHMEDABAD CITY /AUDA તારીખ : થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.
૮. અમો એકતરફવાળા અગર લખી અપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

તથા જત,

૧. અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના કેશવ એન્કલેવ વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એકઝીવેશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એક્વાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેના કોઈપણ ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ

જમીનનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઈપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

૨. અમો એકતરફવાળા અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી આપીએ છીએ કે, સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર સીવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજા, ગીરે કે જમીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદર મીલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મીલકત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઈટસ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

૩. સદર કેશવ એન્કલેવ યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સબંધીત દસ્તાવેજ, મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચીટ્ટી, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટ, સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર દુકાનના સ્પેસીફિકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવીધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ ડોક્યુમેન્ટ્સ તેમજ મંજૂરીઓ વગેરેનો ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહીર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સબંધીત બુકીંગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી આ બાનાખત હેઠળની મીલકત વેચાણ લેવા ખુશી વ્યક્ત કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારને બાનાખત હેઠળની મીલકત તારીખ:-..... ના રોક એલોટમેન્ટ લેટરથી એલોટ કરેલ છે.

૪. તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબની સદર મીલકત, તે સદર યોજનામાં દુકાન નં. (..... ફ્લોર)ની વપરાશી ચો.મી. જમીન તથા રોડ, રસ્તા, તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ચો.મી. જમીન આમ, કુલ્લે મળી ચો.મી. જમીનના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હકક સહીતની મીલકત જેમાં ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો દુકાન રાજી-ખુશીથી તથા તન-મનની સ્વસ્થ અવસ્થામાં વેચાણથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતમાં અમો એકતરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં રાખીને આ બાનાખત હેઠળની પાછળ પરીશીષ્ટ — ૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં આજ-રોજ કરી આપીએ છીએ. ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનાં ખર્ચ જેવી કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઇન્ડેક્સ — ૨ ની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક કોમ્પ્યુટર — ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચુકવવાની થતી રકમનો સમાવેશ થતો નથી, આ રકમો તમો લખાવી લેનાર એકલાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મીલકતના બાના પેટે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરાની રકમ અમો એકતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

:- બાનામાં આપેલ અવેજની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ માં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર મીલકતનું વાંધકામ પુર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	કુલ કીમતના ૧૦% થી વધુ નહી
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કીમતના ૩૦% થી વધુ નહી
૩.	પ્લીનથ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૪૫% થી વધુ નહી
૪.	સ્લેબ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૦% થી વધુ નહી
૫.	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બ્રાહ્ય પ્લાસ્ટર, બહારનું પલ્મબીંગ કામ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૫% થી વધુ નહી
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન	કુલ કીમતના ૮૦% થી વધુ નહી

૭. આંતરીક પલ્મબીગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહી શટર, બારીઓના કામ વખતે
૮. ઈલે. ફીટીંગ, કોમન સુવીધા વિગેરે કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહી કામ વખતે
૯. દસ્તાવેજ/પ્રજેશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ

કુલ ૧૦૦%

૮. અમો લખી આપનારાઓ અ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજુર કરેલ છે.

બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજી-ખુશીથી તથા સ્વસ્થ અવસ્થામાં થયેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો.

૧. અમો એકતરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન તેમજ એ.એમ.સી. એ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ (બી.યુ.પરમીશન) મેળવી લેવામાં આવશે.
૨. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મીલકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં કે તે પહેલા પુર્ણ થયા બાદ તેમજ તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર બાનાખતમાં નક્કી થયા મુજબની અવેજની તથા અન્ય ચુકવવાની થતી તમામે-તમામ રકમોનું પુરેપુરું પેમેન્ટ / ચુકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.
- ૩.૧ પહેલાં પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને બંગલાનાં કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી

બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર + ૨ % દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ % દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

૩.૨. પહેલાં પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કરારમાં પેરા-૩.૧માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નિયેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દેવી આપત્તી.

૨. સરકારશ્રી અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૪. સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ પેરા-૪માં જણાવ્યા મુજબની મુદતમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહું મીલકતનો સ્થળ પર કબજો અમો એકતરફવાળાઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનો કબજો લેવામાં અસમર્થ નિવડશો તો સદરહું મીલકતનો ભૌતિક કબજો આપોઆપ તમો લખાવી લેનારની પક્ષમાં ગણાશે. ત્યારબાદથી સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝ તથા સદર યોજનાના તમામ ફલેટોના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવે લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૫. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી અપવાની રહેશે. પરંતુ, કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહી હોય એટલે કે નક્કી થયેલ મુદતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ) રેટ વત્તા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજીતરફવાળાઓએ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે જે શરત તમો બીજીતરફવાળાઓએ બરાબર સમજીને કબુલ-મંજૂર કરેલ છે.તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સ'દર યોજના પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના

સમયગાળા દરમ્યાનનું તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ)-એમ.સી.એલ.આર. + ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે.

૬. બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉધરાણી કરવા છતાં તમો લખાવી લેનારે સંપુર્ણપણે રકમ ચુકવવાની બંધ કરી દેધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારના ખર્ચ રદ કરાવી શકીશું. અને સદર મીલકત તેમજ સદર જમીન ઉપર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હિત સબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ રહેશે નહીં અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

૭. મકાનનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨% ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮. સદર મીલકતના આકબજા વગરના બાનાખત તમો બીજીતરફવાળા કોઈ કારણસર રદ કરાવવા માંગતા હશે તો તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચ રદ કરાવી શકશે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાના પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત

કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું.

૯. કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવી કે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ઔડા/અ. મ્યુ. કો. દ્વારા લેવાતા વેરા ચાર્જસ આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે, પણ જો આવી કોઈપણ કચેરી દ્વારા વધારાના વેરા કે ચાર્જસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું વસુલવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
૧૦. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મીલકતમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેનું બાંધકામનું તમામ પ્રકારનું કામ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ તે સીવાય સદર મીલકતમાં તમો વધારાનો કોઈ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે સામાન્ય સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરી આપવા અવશ્ય નહીં અને આ પ્રકારનું કોઈપણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઈપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહીં મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.
૧૧. આ બાનાખતની રૂઈએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને નુકશાન થાય તેવા કોઈજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાના નથી કે સદર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યક્તિ કે સંસ્થાને કોઈપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબ્જો આપવાનો નથી. તથા સદર મીલકત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનું કોઈપણ પ્રકારનું હિત ઉત્પન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરાવવાના નથી.
૧૨. આ બાનાખતની રૂઈએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને તમો બીજતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારની લેખીતમાં પરવાનગી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ/સંસ્થા કે કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજતરફવાળા તેવું કંઈપણ કરી શકશો નહીં.
૧૩. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ ઉભો કરશે નહીં..
પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ દુકાનને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સનચે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા

કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૪. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણીજ્યની દુકાનોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. તેમા ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નીયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજિયાત છે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચુકવવાનો છે. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ ફ્લેટ/દુકાનના મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકારના ખર્ચને પહોંચી વળવા જે-તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ તમામ સભ્યોએ સરખે હિસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજિયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હિસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ આધીન જ સદર કેશવ એન્ડલેવ યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ/મીલકતોને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો હક્કદાર છે.

૧૫. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાને શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી અપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો, બીજા પક્ષના અવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૩૭૬૫.૬૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, તેવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૫૬૪૮.૪૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૫૫૮૧.૨૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત મીલકત ખરીદવા સમંત થયા છે.
૧૭. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નીયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘળવામાં આવેલ નીયમો અને વિનિયમનોની હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.
૧૮. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.
૧૯. આ બાનાખતનો આપણે બંને પક્ષકારો વિશિષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.
૨૦. કરાર રદ કરવા બાબત:
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના ખાતા નં. ૩૫૦ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૧૧/૧ની ૬૧૭૧ ચો.મી. આકાર રૂ. ૪.૧૪ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૪ (વટવા-૪)માં થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫૧/૧/૨ની ૨૦૮૨ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીલાયક જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે કેશવ એન્કલેવ નામની રહેણાંક/વાણીજ્ય સ્કીમના દુકાન નં..... (..... ફ્લોર) ની રોડ, રસ્તા, કોમન સ્પેસ, જગ્યાઓ તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ચો.મી. જમીન તથા ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો દુકાન આ કબજા વગરના બાનાખતથી એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જેનાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

જમીનના ખુંટ ચારની વિગત:

પુર્વે : ૨૪ મીટર રોડ
પશ્ચિમે : રીઝરવેશન સેલ ફોર રેસીડન્સી
ઉત્તરે : ફા.પ્લોટ નં. ૫૨
દક્ષિણે : ૧૨ મી. ટી.પી. રોડ

દુકાનના ખુંટ ચારની વિગત:

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-૨

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧. કંપાઉન્ડ વોલ.
૨. ડ્રેનેજ.
૩. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટલાઈટ સાથે
૪. સીસીટીવી કેમેરા-ઈન્ટરનલ રોડ, એન્ટ્રી અને એક્ઝીટ માટે ગેટ.
૫. પાણીની સુવીધા બોરવેલ મારફતે વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપેસિટી સાથે.
૬. ઇલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન.
૭. લીફ્ટ.
૮. પાણીની ઓવરહેડ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી.
૯. સીડી તથા પેસેજ.
૧૦. ફોયર.

પાર્ટ-૨
(સ્પેશીફિકેશન)

૧. બાંધકામ: આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર સાથે.
૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનેશ સામે, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર પ્રુફ પેઈન્ટ સાથે.
૩. ઇલેક્ટ્રીફિકેશન: થ્રી ફેઈઝ ઓપન વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વીચ અને એમ.સી.બી. સાથે તથા આર્કટિકના ડીઝાઈન મુજબ પોઈન્ટ.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧મા જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે તે બાખતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય, મુક્ત સમંતીથી, બીનકેફે કે કોઈની કોઈ શેહ-શરમમાં આવ્યા સિવાય, મુક્ત સમંતીથી વેચાણ આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

અત્રે-----મત્તુ અત્રે-----શાખ

અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનાર

મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧-----

ધર્મેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ

૨-----

રોહીત પોપટલાલ ઠક્કર

સાક્ષીઓની સહી :

૧-----

૨-----

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/લખી આપનાર:

મે. કેદારનાથ બિલ્ડકોન એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧-----

ધર્મેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ

૨-----

રોહીત પોપટલાલ ઠક્કર

તમો/બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :

શ્રી/શ્રીમતી