

॥ SHREE GANESHAYA NAMAHA ॥ SHREE GANESHAYA NAMAHA ॥
• AP-AFS(M)-281223 FIRST •



કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા-ઘાટલોડીયાના મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. ની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થતાં તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ની ૨૧૬૪ ચો.મી.બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “ARJUN PEARL” ના નામથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર-..... ના તેના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-..... ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્ક સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા :
લખી આપનાર

RUDRAA INFRASTRUCTURE

એ નામની ભાગીદારી પેટી

(PAN : ABHFR 1819G)

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- ૧૦૧, સાથ, સ્થાપના
કોમ્પ્લેક્સ, અંકુર ચાર રસ્તા પાસે, નારણપુરા,
અમદાવાદના તેના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(Aadhar No.)

પુણ ઉંમરના, ઇંદો-વેપાર, ઇર્મે-
રહેવાસી :-

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો
એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો
એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેટીના હાલના
તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ,
હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :
લખાવી લેનાર

(PAN :)

(Aadhar No.)

પુણ ઉંમરના, ઇર્મે-
રહેવાસી :-

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો
બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી
લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો,
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

● જત ●

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨
(વાડજ)ના તાલુકા-ઘાટલોડીયાના મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે
નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭
ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી
કુલે ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨

(ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ્લે ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. ની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થતાં તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “ARJUN PEARL” ના નામથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર-..... ના તેના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-..... ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત કે જે ની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કસરમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલકની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર છે. સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેટીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

- (૨) સદરહુ સર્વે નં.૧૯૯ તથા સર્વે નં.૨૧૮/૩ તથા સર્વે નં.૨૨૬/૧ ની જમીન પ્રવિણકુમાર હરીભાઈની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી.
- (૩) ત્યારબાદ મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ્લે ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ્લે ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ.
- (૪) ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૧૦૭૭ ચો.મી.ની જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે મે. કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નં.૪૯૩/

૦૭/૧૭/૦૩૫/૨૦૨૨ થી તા.૨૯/૦૧/૨૦૨૨ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

- (૫) ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૪૩૮૬ ચો.મી.ની જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે મે. કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નં.૩૪૮૭/૦૭/૧૭/૦૩૫/૨૦૨૧ થી તા.૧૫/૧૨/૨૦૨૧ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
- (૬) ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૫૩૮ ચો.મી.ની જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે મે. કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નં.૩૪૮૬/૦૭/૧૭/૦૩૫/૨૦૨૧ થી તા.૧૫/૧૨/૨૦૨૧ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
- (૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનોનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થવાથી તેઓનો સીટી સર્વે નં.૨૬૨૨/૨, ૨૮૮૮/૨ તથા ૨૭૮૨/૨ ફાળવવામાં આવેલ.
- (૮) ત્યારબાદ મે.સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડન્ટ-૧ ના હુકમ ક્રમાંક : સીટીએસ-૧/વોર્ડ-ઘાટલોડીયા-૧/સુ.હુકમ/સી.સ.૨૬૨૨,૨૭૮૨,૨૮૮૮/૨૦૨૨ થી તા.૦૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા) અમલમાં આવતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. જમીનને સીટી સર્વે નં.૨૬૨૨/૨ ફાળવવામાં આવેલ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. જમીનને સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ફાળવવામાં આવેલ અને બાકી રહેતી ૧૦૭૭ ચો.મી. જમીન જેનો સીટી સર્વે નં.૨૭૮૨/૨ ફાળવવામાં આવેલ તેનું પ્રોપર્ટી કાર્ડ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૨૨૯ થી તા.૧૯/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજથી પડેલ.
- (૯) સદરહુ જમીનના માલીક પ્રવિણભાઈ હરીભાઈ પટેલનું તા.૧૭/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) વૈશાલીબેન પ્રવિણભાઈ પટેલના વિધવા, (૨) મીત પ્રવિણભાઈ પટેલ, (૩) રિધ્ધી પ્રવિણભાઈ પટેલ, (૪) સિધ્ધી પ્રવિણભાઈ પટેલના નામો સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં વારસાઈથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૫૦૫ થી તા.૧૨/૦૭/૨૦૨૩ ના રોજથી પડેલ.
- (૧૦) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા-ઘાટલોડીયાના મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલે ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨

(ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ્લે ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. ની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થતાં તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ની ૨૧૬૪ ચો.મી.બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન

(૧૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા-ઘાટલોડીયાના મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ્લે ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ્લે ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. ની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થતાં તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ની ૨૧૬૪ ચો.મી.બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન (૧) પેશાલીબેન પ્રવિણભાઈ પટેલના વિધવા (૨) મીત પ્રવિણભાઈ પટેલ (૩) રિદ્ધી પ્રવિણભાઈ પટેલ (૪) રિદ્ધી પ્રવિણભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર રૂદ્રા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીને અનુક્રમ નં.૩૧૧૪ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-..... થી તા..... ના રોજ પડેલ તથા સદરહુ નોંધ તા..... ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) સદરહુ તાલુકા-ઘાટલોડીયાના મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ્લે ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ્લે ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. ની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થતાં તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ની ૨૧૬૪ ચો.મી.બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નીચે મુજબના

કેસ નંબરથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. (૧) બ્લોક-એ :- કેસ નંબર-BHNTS/NWZ/040823/CGDCRV/A7744/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-04975/040823/A7744/R0/M1 થી તથા (૨) બ્લોક-બી :- કેસ નંબર-BHNTS/NWZ/040823/CGDCRV/A7745/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-04974/040823/A7745/R0/M1 થી તા.૧૬/૦૯/૨૦૨૩ ના રોજથી મળેલ છે. એ રીતેના ઉપર કેસ મુજબના કેસ નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારને નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાયુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

- (૧૩) સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે નોંધણી નં.

થી તા. ના રોજ થી અમદાવાદ

ખાતેની કચેરીમાંથી કરવામાં આવેલ છે.

- (૧૪) લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચાવાના બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની ઉચ્ચકિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા

પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ સદરહુ કિંમતમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

- (૧૫) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેટી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ કંપનીએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ

કે બક્ષિસ આપેલ નથી.

- (૧૬) સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જસિમાં કે અવલ જસિમાં લેવામાં આવેલ નથી. સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી.
- (૧૭) સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી.પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.
- (૧૮) સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે તમોએ તમારા આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે જે લખાવી લેનારને આપેલ જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૧૯) સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કાંઈપણ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબ પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.
- (૨૦) સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશનની દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.
- (૨૧) આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને

આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

● શરતો ●

- (૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.
- (૨) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મંજૂર કરાવીને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ મજુયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે સોંપવાની છે.
- (૩) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે.
- (૪) સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ્સ વિગેરેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળાને જણાવ્યા મુજબની છે તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે અમો લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવશાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે તેના સમાન અગર તેનાથી ચટીયાતી ગુણવત્તાવાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.
- (૫) સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતીનિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને નુકશાન થાય તેવું હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકશે.
- (૬) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તથા થયેલ બાંધકામ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે સંમત થાય છે.

-: બાનાપેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત :-

૩૧. અંકે રૂપિયા પુરા
શાખા,
ના. ચેક નાં. શી
ના રોજથી ચુકવી આપ્યા તે

૩૧. અંકે રૂપિયા પુરા

- (૧) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચૂકવવામાં આવશે.
- (૨) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન તથા પાંખનું પ્લિનથ સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (૩) કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (૪) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (૫) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લિફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (૬) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રક્રીયા સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (૭) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોયને કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (૮) બાકીની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.
- (૯) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે :-
(એ) લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓની સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, અને પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તા મંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મજુથારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમના જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(જે) લખી આપનાર આ કરાર કરે તે પછી આ એપાર્ટમેન્ટ ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહીં અને જો કોઈ આવો સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેના કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને

અસર કરશે નહીં.

- (૮) લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આબુબાબુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર-મજુયારા પેસેજીસ અથવા યુનિટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાની થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.
- (૯) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલી વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જમીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવાની રહેશે.
- (૧૦) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત તે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.
- (૧૧) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા અથવા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/ નોટરી ખર્ચ, વકીલની વ્યવસાયિક ફી, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જીસની રકમ લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૧૨) લખી આપનાર સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ,

મિલકતનો કબજો ઓપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકી બાકીના હપ્તાની રકમ રેરા કાયદાની શરતો અનુસાર ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે તથા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવ ખર્ચ ચુકવવા સંમત છે.

(૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હક્કને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફથી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ રેરા દ્વારા અંત લાવવાનો રહેશે. (લખાવી લેનાર નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)

(૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતો હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે. લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી

આપનારે, કરાર સમાપ્તિના 30 દિવસની અંદર લખાવી લેનારને (સમજુતી સઘાયા મુજબના કોઈપણ “લીકવીડેટડ ડેમેજીસ” અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચુકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાંથી બેઝીક કિંમતના ૧૦% રકમ કાપીને બાકી વધેલી રકમ સદરહુ મિલકતનું અન્યને વેચાણ થાય અને નવા ખરીદનાર પાસેથી સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ આવી ગયા બાદ લખાવી લેનારને તેઓ ચુકવેલ રકમ રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૬) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૭) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૮) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરુ કરવામાં યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તા મંડળ/ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પર્ગેશનનો યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ન ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી

આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી. ફીટીંગ્સ વિગેરે કરાવવા માટે ફ્રીલ મશીનથી હોલ કે કાણાં કરાવેલ હોય અને તેના કારણે કોઈ નુકશાન થયેલ હોય કે કે થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

- (૨૦) સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કંપલીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩%થી વધુ હશે તો તેવા ૩% થી વધારાના કાર્પેટ એરીયાની કિંમત લખાવી લેનાર ચુકવવા જવાબદાર રહેશે નહીં, અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગવશાત ઘટાડો થયો તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને દિન-૪૫ માં ઉપરોક્ત જણાવેલ વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે.
- (૨૧) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા, તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું.
- (૨૨) સદરહુ મિલકતની આગળ-પાછળ કે આજુબાજુમાં ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમોએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. સદરહુ “ARJUN PEARL” નામની સ્કીમના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં તમામ સભ્યોએ હળી-મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું છે તથા પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે દિવાલ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે પાર્કિંગની જગ્યા ક્વર કરવાની નથી.
- (૨૩) સદરહુ મિલકતમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમિમાં કે અવલ જમિમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.
- (૨૪) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન

સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

- (૨૫) સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેસીફિક પર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશે.
- (૨૬) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમાં લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.
- (૨૭) આ બાનાખતલ કરારની મુદત તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.
- (૨૮) આ બાનાખતલના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.
- (૨૯) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્સ, લાગા વિગેરે બી.યુ.ની તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના બી.યુ. તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.
- (૩૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/મજુયારી/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી ટેક્સ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.
- (૩૧) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજુતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજુતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજુતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૩૨) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું

નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૩) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જથારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ થાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૪) આ બાનાખત કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૫) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૬) વિવાદનું નિરાકરણ પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ રેરા અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.

(૩૭) પ્રોમોટેરે આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ યુનીટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો યુનીટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૩૮) સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પહેલા સરકારી નિતી

નિયમો અનુસાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તે ડેવલોપરની માલીકીની રહેશે.

- (૩૯) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખત કરાર રદ કરવાનો થાય તો તેવા સંજોગોમાં તે અંગેની વેચાણ કિંમતની ૧ (ટકા)% પ્રમાણેની રજીસ્ટ્રેશન ફી તમો લખાવી લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.
- (૪૦) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધ સરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લી./જી.ઈ.બી., મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ વિગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.
- (૪૧) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.
- (૪૨) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતોવખત લાગુ પડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.
- (૪૩) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.
- (૪૪) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરવાનો રહેશે.
- (૪૫) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./જી.ઈ.બી., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવા ના રહેશે.
- (૪૬) આથી બંને પક્ષકારોની સમજુતીથી જો લખાવી લેનાર પોતાની

રાજીખુશીથી વધુ રકમ ખરીદી પેટે આપવા ઈચ્છે તો તે આપી શકે છે અને લખાવી લેનારને આ રકમ ઉપર કોઈપણ વ્યાજ લખી આપનાર આપવા બંધાયેલ નથી.

(૪૭) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૪૮) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલ સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજાવણી થયેલી ગણાશે.

❧ લખાવી લેનારનું નામ :

❧ લખાવી લેનારનું સરનામું :

❧ લખાવી લેનારનું ઈ-મેઈલ આઈડી :-

❧ લખી આપનારનું નામ :

“NISHKA INFRASTRUCTURE”

❧ લખી આપનારનું સરનામું : ૧૦૧, સાથ, સ્થાપના કોમ્પ્લેક્સ, અંકુર ચાર રસ્તા પાસે, નારણપુરા, અમદાવાદ

❧ લખી આપનારનું ઈ-મેઈલ આઈડી :

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૯) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૫૦) પ્રમોટરે મકાનનું બાંધકામ પુરું થાય અને સક્ષમ સત્તા અધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી ૩% ની વેરીયેશન અધિન રહીને ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજૂરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળેથી ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે ૯.૪૫ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામાં

- આવી હોય તે તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરવા જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તો પ્રમોટરે ચુકવણીના પ્લાનના ત્યારપછીના તબક્કા (Milestone) પ્રમાણે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણીઓ આ સમજુતીના ખંડ-૧(ક) માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસમીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.
- (૫૧) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૩૮૯૫.૨૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (E.S.I. Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧૯૪૭.૬૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા દારેલા ૫૮૦૧.૮૮ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.
- (૫૨) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સાડ૩ થતો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ ભોગવવાની છે.

● પરીશિષ્ટ ●

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા-ઘાટલોડીયાના મોજે-ઘાટલોડીયાની સીમના સર્વે નંબર-૧૯૯ ની ૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૧૮/૩ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર-૨૨૬/૧ ની ૭૦૮ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ્લે ૭૮૯૧ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (ઘાટલોડીયા)માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ ની ૩૮૩૭ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ્લે ૬૦૦૧ ચો.મી.ની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. ની

જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેની હદમાં થતાં તેને ફાળવેલ સીટી સર્વે નં.૨૮૮૮/૨ ની ૨૧૬૪ ચો.મી.બહુહેતુકના ઉપયોગની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “ARJUN PEARL” ના નામથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર-..... ના તેના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-..... ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા ના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૭ ની ૨૧૬૪ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર છે.

ફ્લેટ નંબર- ના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

- પુર્વે :-
- પશ્ચીમે :-
- ઉત્તરે :-
- દક્ષીણે :-

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેટીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે, સને ૨૦૨૩ ના દિને.

એકતરફવાળા લખી આપનાર :

RUDRAA INFRASTRUCTURE

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

એમણે તેમની સહીઓ નીચે સહી

કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

(૧)

(૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-</u>	ફોટોગ્રાફ	ડાબા અંગુઠાનું નિશાન
“NISHKA INFRASTRUCTURE” તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર 		

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>ભીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર :-</u>	ફોટોગ્રાફ	ડાબા અંગુઠાનું નિશાન
.....		

ARJUN ARENA

CUSTOMER NAME

FLAT NO :

AGREEMENT FOR SALE

PDE NO.....

DATE OF APPOINTMENT

TIME

Dipak K. Dalwadi

ASSOCIATES AND ADVOCATES

Het Dipak Dalwadi ADVOCATE

(M) 87587 15623

E-mail : hetdalwadi1995@gmail.com

● OFFICE ●

338-339 Akshar Arcade Third Floor, Opp. Navrangpura Fire Station
Navrangpura, Ahmedabad.
