# બાનાખતનો કરાર

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

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧(આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત (કે જે ”ભીલવાસના છાપરા” તરીકે ઓળખાય છે) ઉપર **ELEGANCE SKYZ PVT. LTD** ધ્વારા મુકવામાં આવેલ **“કબીર પાર્ક”** નામની યોજનામાં આવેલ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

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

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખઃ .......... માહેઃ ...................., સને ૨૦૨૪ ના દિને.

| | |
|---|---|
| **એકતરફવાલા લખી આપનાર** | **ELEGANCE SKYZ PVT. LTD** |
| **અમો** | (કંપનીનો પાનઃ AACCE 0138 L)<br>એ નામની કંપની કે જે ધી કંપનીઝ એકટ ૧૯૫૬ હેઠળ તારીખઃ .............................. ના રોજ અનુક્રમ નંબરઃ U45201GJ2008PTC054497 થી નોંધાયેલ કંપની છે. જેનું ઠે. એલ/૧, સ્વાગત કોમ્પલેક્ષ, સી. જી. રોડ, અમદાવાદ.ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડાયરેકટર<br>**દર્શન મનુભાઈ પટેલ**<br>ઉંમર ........ વર્ષ,<br>રહેવાસીઃ ........................................................<br>જેમનો પાનઃ .......................................... |

જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” “એકતરફવાલા” અને– અગર “લખી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહુ એકતરફવાલા કંપની તથા તેના સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ડાયરેકટર્સ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા,

**<u>બીજીતરફવાલા</u>**
**<u>લખાવી લેનાર</u>**
**<u>તમો</u>**

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

ઉંમર ........ વર્ષ,

રહેવાસીઃ ..............................................................

જેમનો પાનઃ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો” “બીજીતરફવાલા” અને – અગર “લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહુ બીજીતરફવાલા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા,

ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

––જત––

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧(આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ”મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) (કે જે ”ભીલવાસના છાપરા” તરીકે ઓળખાય

છે) ઉપર **ELEGANCE SKYZ PVT. LTD** ધ્વારા મુકવામાં આવેલ **"કબીર પાર્ક"** નામની યોજનામાં આવેલ.

| | |
|---|---|
| બ્લોક નંબરઃ | |
| ફ્લોરઃ | |
| ફ્લેટ નંબરઃ | |
| ચોરસમીટરઃ | આંતરીક બાંધકામનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | બાલ્કનીનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | વોશ એરીયાનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | કુલ કાર્પેટ (એ–બી–સી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન તેમજ ડેવલપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર) |
| ચોરસમીટર | બીલ્ટઅપ એરીયા |
| ચોરસમીટર | સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હકક સહિત |

એ રીતેની મિલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની જમીન તથા અન્ય જમીનો અંગે કોમ્પ્યુટરાઈઝ ગામ નમુના નંબરઃ ૭/૧૨ ના ઉતારામાં ભુલ હોઈ મામલતદાર સાહેબ અમદાવાદના હુકમ નંબરઃ આર. ટી. એસ./ સુધારો/ એસ. આર. નંબરઃ ૨૮૪૮/૦૮ તારીખઃ ૨૯–૦૯–૨૦૦૮ ના રોજ

સુધારા હુકમ કરી રેકર્ડમાં અસર આપવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૩૮૫૮ તારીખઃ ૨૪–૦૩–૨૦૦૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખઃ ૨૧–૦૭–૨૦૦૯ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની જમીન તથા અન્ય જમીનો અંગે કોમ્પ્યુટરાઈઝ ગામ નમુના નંબરઃ ૭/૧૨ ના ઉતારામાં ભુલ હોઈ તે ભુલમાં સુધારો કરવા મે. સીટી મામલતદાર સાહેબ અમદાવાદના હુકમ નંબરઃ આર. ટી. એસ./ સુધારો/ એસ. આર. નંબરઃ ૨૮૬૬/૦૮ તારીખઃ ૨૯–૦૯–૨૦૦૮ ના રોજ સુધારા હુકમ કરી રેકર્ડમાં અસર આપવામાં આવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૩૮૬૫ તારીખઃ ૨૫–૦૩–૨૦૦૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખઃ ૦૯–૦૬–૨૦૦૯ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૪) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને ટેન્ડર બહાર પાડી જુદીજુદી વ્યકિતઓ પાસેથી ઓફર મંગાવવામાં આવેલ. જે પૈકી અમો એકતરફવાલાની ઓફર મંજૂર થતાં મજકુર જમીન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને મુખ્ય મંત્રી ગૃહ યોજના અંર્તગત અમો એકતરફવાલાને આપવાનું નકકી કરેલ.

(૫) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત

એકતરફવાલાએ તારીખઃ ૧૩–૧૦–૨૦૨૩ ના રોજ અને મે. સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ ૧૭૫૦૯ થી નોંધાયેલ ડીડ ઓફ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૮૫૪૬ તારીખઃ ૨૬–૧૦–૨૦૨૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. એ રીતે અમો એકતરફવાલા મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર થયેલા.

(૬) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત (કે જે "ભીલવાસના છાપરા" તરીકે ઓળખાય છે) તે જમીન ઉપર **ELEGANCE SKYZ PVT. LTD** એ રહેણાંક તેમજ વાણીજયક પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ.

(૭) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત ઉપર રહેણાંક તેમજ વાણીજયક પ્રકારનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તેઓના તારીખઃ ૧૮–૦૪–૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ નંબરઃ BLNTI / WZ / 110119 / CGDCRV / A1698 / R0 / M1 થી રજાચીઠ્ઠી No. 01637/110119/ A1698/R0/M1 આપવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ મજકુર જમીન અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખઃ ૧૦–૦૮–૨૦૨૧ ના રોજ બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આપવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન અંગે અમો એકતરફવાલા તે "કબીર પાર્ક"

ને તારીખઃ ૨૨–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજ “Freehold Rights” ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ Elegance Skyz Private Limited ધ્વારા “Freehold Rights” ની પરવાનગીને આધીન ”કબીરપાર્ક” નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરવામાં આવેલ.

(૧૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત ઉપર રહેણાંક તેમજ વાણીજયક પ્રકારનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તેઓના તારીખઃ ૧૩–૦૨–૨૦૨૪ ના રોજના રીવાઈઝ હુકમ નંબરઃ BLNTI/ WZ/ 021223/ CGDCRV/ A7981/ R0/ M1 થી રજાચીઠ્ઠી 05383/021223/ A7981/R0/M1 થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

(૧૨) ત્યારબાદ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત ઉપર અમો એકતરફવાલાએ રહેણાંક તથા વાણીજયક હેતુ માટેની ”કબીરપાર્ક” યોજનાનું બાંધકામ કરેલ છે. જે બાંધકામો પૈકી

| | |
|---|---|
| બ્લોક નંબરઃ | |
| ફલોરઃ | |
| ફલેટ નંબરઃ | |
| ચોરસમીટરઃ | આંતરીક બાંધકામનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | બાલ્કનીનો કાર્પેટ |

| | |
|---|---|
| ચોરસમીટર | વોશ એરીયાનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | કુલ કાર્પેટ (એ–બી–સી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન તેમજ ડેવલપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર) |
| ચોરસમીટર | બીલ્ટઅપ એરીયા |
| ચોરસમીટર | સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હકક સહિત |

વાળી મિલકત અમો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કુલ કિંમત રૂપિયાઃ .................................. (અંકે રૂપિયા ...................................................... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૩) ઉપરોકત મિલકત અમો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હોઈ બીજીતરફવાલા તરફથી અમો એકતરફવાલાને બાના તથા અવેજ પેટે નીચે મુજબની રકમો આપેલ છે.

| **અ.નં.** | **બેન્ક** | **શાખા** | **તારીખ** | **ચેક નંબર** | **રકમ રૂપિયા** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે એકતરફવાલાને બીજીતરફવાલાએ આજ અગાઉ રકમ ચુકવેલ છે. જયારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનારે માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

(એ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦% પ્રમાણેની રકમ બુકીંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(બી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦% પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(સી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(ડી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ જે તે પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના આંતરીક દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(એફ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(જી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના બાહય પ્લમ્બીંગ, બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(એચ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ જે તે બીલ્ડીંગના લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો–મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(આઈ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦% પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી રકમ મિલકનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એ રીતે ઉપર મુજબ સરળતા ખાતર વેચાણ આપનારને કુલ રકમની ચુકવણી કરવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ તેવી ચુકવણીમાં બન્ને પક્ષકારો પરસ્પર સમજુતીથી કે બુકીંગની શરતો મુજબ પણ નાણાંની ચુકવણીના હપ્તા નકકી કરી શકશે.

(૧૪) પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂરો કરવા માટેની અને એલોટીને (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવા માટેની સમય–અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેકટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાર્ષિક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. એલોટી, આ સમજૂતીની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) ધ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) ધ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી, વાર્ષિક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચૂકવવા કબૂલ થાય છે.

(૧૫) મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ (બી.યુ.પરમીશન) મેળવવા તારીખઃ ........................ સુધીમાં અરજી કરવામાં આવશે અને વપરાશ સર્ટીફીકેટ મળ્યાની જાણ બીજીતરફવાલાને સાત દિવસમાં કરવામાં આવશે. પરંતુ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જીત આફતના સંજોગોમાં પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તે બીજીતરફવાલાએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને આ બાબતે બીજીતરફવાલાએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

(૧૬) એકતરફવાલા તરફથી ઉપરોકત દર્શાવેલ કારણો સિવાય બીજીતરફવાલાને પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો બીજીતરફવાલાએ ચુકવેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% પ્રમાણે એકતરફવાલાને ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૭) સદરહુ "કબીર પાર્ક" નામની યોજનામાં ફલેટો/દુકાનો ખરીદનારાઓએ ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટી કે એસોસીયેશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેમાં ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. તેમજ સર્વીસ સોસાયટી કે એસોસીયેશન તરફથી કોમન ખર્ચ જે માસીક કે વાર્ષિક કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ જે નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટી કે એસોસીયેશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેમાં જરૂરી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. સદર યોજનાના પ્રમોટર ધ્વારા સર્વીસ સોસાયટી બનાવી તેવો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વીસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.

(૧૮) પ્રમોટર ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ.
પ્રમોટર આ સમજૂતી કરે ત્યાર પછી, તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ અને આવી રીતે ગીરો મૂકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે, તો તેવા કિસ્સામાં, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, આવી રીતે ગીરો મૂકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે, જેણે આવું (એપાર્ટમેટ/પ્લોટ) લીધો હોય અથવા લેવાનું કબુલ કર્યુ હોય તેવા એલોટીના હકને અને હિતસંબંધને અસર થશે નહિ.

(૧૯) અને પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ................ખાતે આવેલા સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે ............... નંબરથી યોજના (પ્રોજેકટ)ની નોંધણી કરાવેલ છે, એનેક્ષર'ખ' માં પ્રમાણિત નકલ સામેલ રાખેલ છે.

(૨૦) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૨૫૮૪.૭૭ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૫૮૪.૭૭ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૭૧૯.૫૮ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૧) પ્રમોટરે, સન ૨૦૨૮ ના ડિસેમ્બર મહિનાની ૩૧ તારીખે અથવા તે પહેલાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને આપવો જોઈશે. પ્રમોટર પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબૂ બહારના કારણસર, ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી, અહીં ઉપર ખંડ ૪.૧માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત એપાર્ટમેન્ટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ, પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી, તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચૂકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) પરિવર્તનક્ષમતા (severability)

આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન–અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગયવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતીહોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૨૩) એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા એકબીજાની પરસ્પર સંમતીથી તથા સમજુતીથી આ બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.

(૨૪) સદર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાલાએ બાંધકામ કરવાનું છે. મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો તેની સંપૂર્ણ સત્તા તથા અધીકાર એકતરફવાલાની રહેશે.

(૨૫) આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હોય તેવી તમામ શરતો રદ યાને કેન્સલ ગણવાની રહેશે. બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૨૬) પ્રમોટરે, મકાનનું બાંધકામ પૂરું થાય અને સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ત્રણ ટકાની વેરિએશન કેપ (variation cap)ને અધીન રહીને, ભોંયતળ્ય વિસ્તારને મંજૂરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર ધ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોંયતળ વિસતારમાં, નકકી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી ધ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના

નાણાં, એલોટી ધ્વારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાળીસ દિવસની એદર, રિફંડ કરવા જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે, ચુકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબકકા(milestone) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ સમજૂતીના ખંડ ૧(ક)માં મંજુર કર્યા પ્રમાણે ચોરસમીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

(૨૭) સદરહુ ફાળવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતને લઈને એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે વિવાદ કે તકરાર થાય તો બન્ને પક્ષકારોએ સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે તેમ છતાં ઉકેલ ના આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નીતિનિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૮) એકતરફવાલા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી સદરહુ મિલકતનું વપરાશ અંગેનું ક્ષેત્રફળનું પ્રમાણપત્ર મેળવીને અને બીજીતરફવાલા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાલાને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ સદરહુ મિલકતનો કબજો પરસ્પર મેળવી લેવાની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે તથા ઈમેઈલ, વોટ્સએપ અને એસ. એમ. એસ. ના માધ્યમથી જાણ કરવાની રહેશે. અને તદનુસાર તમો લખાવી લેનાર–બીજીતરફવાલાને અમો લખી આપનાર–એકતરફવાલાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાલા ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનાર–એકતરફવાલાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર–એકતરફવાલાને તેનુ નુકશાન

ભરપાઈ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર–બીજીતરફવાલા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપો છો અને તમો લખાવી લેનાર–બીજીતરફવાલા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. અમો લખી આપનાર–એકતરફવાલા અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર–બીજીતરફવાલા સંમત થયેલ છે.

(૨૯) બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી લખી આપનાર તરફથી કબજો મેળવવા બીજીતરફવાલાને લખાવી લેનારના અધિકૃત કરેલ વ્યકિતને જાણ કર્યેથી લખી આપનારની પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં મિલકતનું આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય અને વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તો બીજીતરફવાલા પોતાની સલામતીના કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોરગેજ મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલાએ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલા પાસેથી મેળવી બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૩૦) એકતરફવાલા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કર્યેથી બીજીતરફવાલાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. બીજીતરફવાલા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય કે કબજો ના સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે. બીજીતરફવાલા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી મિલકત ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે.

(૩૧) બીજીતરફવાલાને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા ખામી ધ્યાને આવે અને એકતરફવાલાના ધ્યાને લાવે તો એકતરફવાલાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તેના અનુસંધાને ફર્નીચર, કલર, યંત્ર ઈલેકટ્રોનીકસ સામાનને નુકશાન થયેલ હોય તેના રીપેર કે વળતરની જવાબદારી એકતરફવાલાની રહેશે નહિ. આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાલાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ના હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાલાના નિયંત્રણ બહાર હોય આવી ખામી બીજીતરફવાલાને લીધે અથવા તો કુદરતી કારણસર થયેલ હોય તો બીજીતરફવાલાને વળતર ચુકવવા પાત્ર થશે નહિ. એકતરફવાલા ધ્વારા બીજીતરફવાલાને બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી વ્યકિતગત સાથે મળીને કરવાની રહેશે.

(૩૨) બીજીતરફવાલા ધ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોરકટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે તોડફોડ કરવામાં આવે આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાલાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહિ. તેમજ કોઈપણ કુદરતી આપત્તી જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદ પુર, આગ, દુકાળ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણસર બીજીતરફવાલાના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો એકતરફવાલાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય નહિ. એકતરફવાલા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા

અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૩૩) સદર યોજનાના તમામ યુનિટ ધારકો માટે પાર્કીગ વ્યવસ્થા નીચે મુજબ કરવાની રહેશે.

(એ) સદર યોજનાના ગ્રાન્ઉડ ફલોરના દુકાનના ધારકોને આગળના ભાગે ખુલ્લી જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે અને પોતાના વાહનો શિસ્ત પુર્વક અને નીતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જમીનનો પાર્કીગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે.

(બી) સદર યોજનાના તમામ યુનીટ ધારકોના વિઝીટ ધારકો પોતાના વાહનોનું પાર્કીગ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તે ચકાસવાની જવાબદારી જે તે મિલકતના ધારકની રહેશે.

**(સી) સદર યોજનામાં દુકાનોની સામેના પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર દુકાનવાલાનો જ રહેશે અને ફલેટવાલાનું પાર્કીગ અલગ છે જે ફલેટવાલા માટે જ રહેશે.**

(૩૪) સદર યોજનામાં ટોપ ફલોરના ઉપરનું ધાબુ કોમન છે. તેમાં જે તે બ્લોકના ફલેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે.

(૩૫) લખી આપનાર / પ્રમોટર આ બાનાખત કરાર કરે તે પછી સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ અને જો બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો શાનગીરો કે બોજો યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૩૬) સદર મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, જી. એસ. ટી., પરચુરણ ખર્ચ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી

ખર્ચ, જી. એસ. ટી., પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવવાનો રહેશે.

**"પરિશિષ્ટ"**

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતી, મોજે પાલડીની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૧ (આંબાવાડી), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૦૫ ની ૩૭૮૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૬૧.૫૯ સમચોરસમીટરની જમીન/મિલકત (કે જે "ભીલવાસના છાપરા" તરીકે ઓળખાય છે) ઉપર **ELEGANCE SKYZ PVT. LTD** ધ્વારા મુકવામાં આવેલ **"કબીર પાર્ક"** નામની યોજનામાં આવેલ

| | |
|---|---|
| બ્લોક નંબરઃ | |
| ફલોરઃ | |
| ફલેટ નંબરઃ | |
| ચોરસમીટરઃ | આંતરીક બાંધકામનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | બાલ્કનીનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | વોશ એરીયાનો કાર્પેટ |
| ચોરસમીટર | કુલ કાર્પેટ (એ–બી–સી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન તેમજ ડેવલપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર) |
| ચોરસમીટર | બીલ્ટઅપ એરીયા |
| ચોરસમીટર | સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હકક સહિત |

## ચાર ખુંટની વિગત

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતે આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી, વિચારીને કોઈપણ જાતના દાદ દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા તેઓના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટેટરો, સકસેસરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : તારીખ: – –૨૦૨૪

**એકતરફવાલા**
**લખી આપનાર**

**<u>બીજીતરફવાલા</u>**
**<u>લખાવી લેનાર</u>**

\\Server\f\NEW ENGLISH-2015\NISARG'S LEGAL\SAMPLE FOLDER\Non-litigation\Projects\ELEGANCE SKYZ\AFS ELEGANCE SKYZ Gujarati draft.doc