બાનાખતનો કરાર
(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૩(સાબમતી) તથા તાલુકો સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સરવે/બ્લોક નંબર-૭૪૬/૧, ક્ષેત્રફળ ૬૪૦૭ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૪(ચાંદખેડા) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૬ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ ની ૩૮૪૪ સમચોરસમીટરની બહુહેતુકની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"શુભ એટલાન્ટીસ"** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં બ્લોક-... ના..... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-..... ની .... સમચોરસમીટરના કારપેટ એરીયા તથા .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની એરીયા તથા .... સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા મળી .... સમચોરસમીટરના બીલ્ટ-અપ એરીયાનું બાંધકામ તથા સમગ્ર ફાઈનલ પ્લોટ પૈકી .... સમચોરસમીટર વગર વહેંચાયેલા જમીનમાંના પોષાતા હક્કો સહીતની મીલકત (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર) કે જેના પ્લાન મુજબની સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, વોટર ટેન્ક, કોમન ફેસીલીટીઝ તથા કોમન બાંધકામના વરાડે પડતા હક્ક હિસ્સા સહિતની મીલકતનો બાનાખતનો કરાર.

જોગ લખી આપનાર: એકતરફથી

|| શુભ રિયલ્ટી || **"SHUBH REALTY"**
એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતીથી અને તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદાર, **પટેલ ધર્મેશ રમણભાઈ**
પુખ્તવયના, ધર્મે - હિન્દુ,
સરનામું : એ-૧૦૩, ટાઈટેનીયમ સ્કવેર, થલતેજ સર્કલ, એસ. જી. હાઈવે, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯.
PAN NO. ADRFS 7986 B

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અગર "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાયછે.

લખાવી લેનાર : બીજીતરફથી

ઉંમર વર્ષ , ધર્મે હીન્દુ, કસબ :,
રહેવાસી :

PAN NO :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૩(સાબમતી) તથા તાલુકો સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડાની સીમના સરવે/બ્લોક નંબર-૭૪૬/૧, ક્ષેત્રફળ ૬૪૦૭ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૪(ચાંદખેડા) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૬ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ ની ૩૮૪૪ સમચોરસમીટરની બહુહેતુકની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર(કબજા વગર)માં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલું છે તે અમો વેચાણ આપનારાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે જે રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં અમો વેચાણ આપનારના નામે ચાલે છે.

(૨) સદરહુ સરવે/બ્લોક નંબર-૭૪૬/૧ ક્ષેત્રફળ ૬૪૦૭ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૪(ચાંદખેડા) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૬ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ ની ૩૮૪૪

સમચોરસમીટરની જુની શરતની ખેતીની જમીનને બહુહેતુક માટેના ઉપયોગ કરવા માટેની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા માટે અમદાવાદના મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરતા અમદાવાદના મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબે તેઓના હુકમ નંબર-૩૬૧૮/૦૭/૧૮/૦૪૮/૨૦૨૩ થી તારીખઃ ૦૬-૦૪-૨૦૨૩ ના રોજ પરવાનગી આપેલી અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૫૨૭૧, તારીખ ૦૬-૦૪-૨૦૨૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૩) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૩(સાબમતી) તથા તાલુકો સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડાની સીમના સરવે/બ્લોક નંબર-૭૪૬/૧, ક્ષેત્રફળ ૬૪૦૭ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૪(ચાંદખેડા) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૬ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ ની ૩૮૪૪ સમચોરસમીટરની બહુહેતુકની બીનખેતીની જમીનના માલીક કબજેદાર હેમંતકુમાર અમૃતલાલ પટેલની પાસેથી અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા એ તારીખઃ ૧૮-૧૧-૨૦૨૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો ધોરણસર નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૨૪૭૯૪ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૫૫૩૦, તારીખ ૦૪-૧૨-૨૦૨૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી. અને ત્યારથી સદરહુ મિલકત શુભ રિયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. અને તે જમીન ઉપર “શુભ એટલાન્ટીસ”ના નામની રહેણાક તથા વાણીજ્યના ઉપયોગી સ્કીમ મુકવામાં આવેલછે.

(૪) સદરહુ શુભ રિયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રહેણાક તથા વાણીજ્યના ઉપયોગી બાંધકામ અંગેના પ્લાનો મંજુર કરાવેલા અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટાઉન પ્લાનીંગ સાહેબે તારીખઃ ૩૦-૦૭-૨૦૨૪ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નંબર-05833/140524/A8320/R0/M1થી બ્લોક-એના બાંધકામ માટે તથા તારીખઃ ૩૦-૦૭-૨૦૨૪ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નંબર-05834/140524/A8321/R0/M1થી બ્લોક-બીના બાંધકામ માટે અંગેની મંજુરી આપેલ છે.

(૫) સદરહુ “શુભ એટલાન્ટીસ” ના નામથી ઓળખાતી રહેણાક તથા વાણીજ્યના ઉપયોગી સ્કીમ શુભ રિયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ સને ૨૦૧૬ નીચે નોંધાયેલ છે. અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર-.........................ના તારીખઃ ....થી નોંધવામાં આવેલ છે.

(૬) સદરહુ આખી સ્કીમ ના પ્રોજેક્ટની જમીનના બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન, અમો એકતરફવાળા એ આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના એ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલો અમો એકતરફવાળા એ તમો બીજીતરફવાળા ને સોંપેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળા એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા એ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી. અને જો કરીએ તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક છે.

(૭) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે શીડ્યુલ-૨માં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખુબજ વધારે સામય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશન મા સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે. તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા એ તેના જ જેવી અન્ય કંપની ની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો બીજીતરફવાળા ને માન્ય રહેશે.

(૮) સદરહુ જમીન ઉપર **"શુભ એટલાન્ટીસ"** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં બ્લોક-... ના..... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-..... ની .... સમચોરસમીટરના કારપેટ એરીયા તથા .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની એરીયા તથા .... સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા મળી .... સમચોરસમીટરના બીલ્ટ-અપ એરીયાનું બાંધકામ તથા સમગ્ર ફાઈનલ પ્લોટ પૈકી .... સમચોરસમીટર વગર વહેંચાયેલા જમીનમાંના પોષાતા હક્કો સહીતની મીલકત(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર)માંના (એ) દાદરા તથા (બી) રેમ્પ તથા (સી) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા તે અંગેની પાઈપો તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (ડી) લીફ્ટ અંગેના કોલાનું બાંધકામ તથા લીફ્ટ તથા તે સાથેના ઈક્વીપમેન્ટ તથા (ઈ) દરેક માળ ઉપર આવેલા કોમન પેસેજો તથા (એફ) મીલકતની બહારની બાજુ આવેલા મકાનની અડીને આવેલા ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તથા કેબલો તથા વોટર કનેક્શન તથા ડ્રેનેજ કનેક્શન તથા પાઈપો તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા સાથેની એ રીતેની મિલકત તથા સદરહુ જમીન ઉપર જે બાંધકામ થયેલ છે તેવા તમામ બાંધકામના હાલના તથા વખતો વખતના માલીકો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસોના કોમન વપરાશ માટેની એ રીતેની મિલકતમાંના (એ) પાણીનો બોર તથા તે સાથેના પંપો તથા ઈલેક્ટ્રીક મોટર તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (બી) બંને બ્લોકની બહારની બાજુ આવેલ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તથા કેબલો તથા વોટર કનેક્શન તથા પાઈપો તથા ડ્રેનેજ કનેક્શન તથા પાઈપો તથા (સી) કંમ્પાઉન્ડ વોલ તથા ઝાંપા તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા એ સાથેની એ રીતેની મિલકત શીડ્યુલમાં દર્શાવેલ અંગેના આ બાનાખતની રૂઈએ કરવામાં આવનારા જણાવેલા હક્કો તથા જવાબદારીઓ સાથેની એ રીતેની મિલકત અમોએ તમોને નીચે જણાવેલી શરતોથી ઉચ્ચક રૂા. ..../

- અંકે રૂપીયા (........... પુરા) ની કીંમત માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તમોએ તે મુજબ વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલું છે.

-: ચુકવણાની વિગતઃ-

રૂા. ..../-	અંકે રૂપિયા .... બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખઃ.......... ના .... બેંકના ચેક નંબરઃ........... થી વેચાણના અવેજના કુલ ૧૦% અરજી ફી તરીકે બાનાના આપ્યા તે.

એ રીતે આ વેચાણ કરારના અવેજના રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા ....) આપેલા છે તે મજરે ગણતા બાકીના રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા ....) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપવાના છે.

કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ.	આ બાનાખતના લેખના રજીસ્ટ્રેશન થયા ના ૭ દિવસ ની અંદર ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ.	આખી બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થયા થી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટ અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી બારણા, અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુરી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ.	લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રા, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યક્તાઓ, પ્રવેશ લોબી/ લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન સંબધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ સ્કીમ જ્યાં આવેલું હોય તે એપાર્ટમેન્ટ અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી

	તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના બાકી રહેતા ૧૦૦% રકમ.	વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મીલકનું બુકીંગ રદ્દ કરવાનો અધીકાર લખાવી લેનારને છે પરંતુ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ રદ્દ કરાવે તો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતની ચુકવેલ રકમમાંથી સદરહુ મિલકતની કુલ કીંમતના બાનાની લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે નક્કી થયેલ રકમના ૧૦% બાદ કરી બાકીની રકમ લખી આપનારે લખાવી લેનારને બુકીંગ કેન્સલ કરાવ્યા તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દીવસમાં વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૧૦) સદરહુ મિલકતનું બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન જે તે ઓથોરીટી પાસેથી મેળવવા માટે અમો લખી આપનાર આશરે તારીખ:................ સુધીમાં અરજી કરીશુ પરંતુ સદરહુ મિલકતનું વપરાશ અંગુંન સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને દીન ૭(સાત) માં કરવાની રહેશે પરંતુ જો કુદરતી આફ્ત, આગ, ધરકતીકંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિઈંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારને માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર કરવા કે કરાવવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) આ બાનાખતની મુદતમાં જે બ્લોકનું બાંધકામ કરવાનું છે તે બ્લોકનું બાંધકામ અમારે અમારા ખર્ચે પુરૂ કરીને તેવા મીલકતના વપરાશ માટેની બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આ બાનાખતની મુદતમાં અમારે મેળવી લેવાની છે. પરંતુ કોઈ કારણસર તેવી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન ન મળે તો તેવા સંજોગોમાં બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. તે સમયે વેચાણ અવેજના બાકીની રકમ ચુકવેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ સદરહુ મિલકતના હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને નોટીસ આપીશું અને તે નોટીસના ૧૫(પંદર) દીવસની મુદત આપવામાં આવશે અને તેમાં વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે તે શરત તમો લખાવી લેનારે કબુલ, મંજુર અને માન્ય કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારની વર્તણુંક કે વ્યવહાર ખોટો હશે તો સદરહુ

બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કરવાની સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનારના રહેશે.

(૧૨) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબનું વર્તન કરીને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો કહો તેના નામે અમો કરી આપીએ અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની વિગતે તમોએ વેચાણ કીંમતના પુરેપુરા નાણાં જે તમોએ આપેલા હોય તે વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણના અવેજમાં મજરે આપીએ અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપીએ અને જો તે મુજબ વર્તન કરવામાં અમો કસુર કરીએ તો તમો અમારી વિરૂધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરીને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લો અને તેમાં તમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનના અમો જવાબદાર છીએ. પરંતુ સદરહુ મિલકતનું નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપર જણાવેલા કારણો સિવાય અમો લખી આપનાર લખાવી લેનારને પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે જે અમો લખી આપનારે ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૩) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબનું અમોએ વર્તન કરેલું હોય અને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાની અમો તૈયારી બતાવીએ તેમ છતાં જો તમો ઉપર જણાવ્યા મુજબની વેચાણ કીંમતના પુરેપુરા નાણાં અમોને ચૂકાવી આપેલા ન હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારનો તમારી વિરૂધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરીને અમો વિશેષ અમલ કરાવી લઈએ અને તેમાં અમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનના તમો જવાબદાર થાવ. અને તે અંગે વેચાણ અવેજના બાકીની રકમ ઉપર ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે તે રીતે માસીક વ્યાજ તેમજ બીજા ખર્ચા તમો લખી આપનારે અમો લખાવી લેનારને આપવા બંધાયેલા છો.

(૧૪) સદરહુ મીલકતનું પઝેશન અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આશરે તારીખ: 31/12/2028 સુધીમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ સદરહુ મીલકતના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં વિલંબ થાય તો તે સંજોગોમાં પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૫) સદરહુ જમીન ઉપર "શુભ એટલાન્ટીસ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ બાંધવામાં આવેલી છે તે સિવાયની તેવા બ્લોકની ચારે બાજુ ખુલ્લી જમીન આવેલી છે તેવી માર્જીનની જમીનનો ઉપયોગ પણ એકતરફવાલા વખતોવખત જે

નિયમો કરે તે નિયમો મુજબ ...(...) કાર પાર્કીંગ તથા ટુ-વ્હીલર માટે સદરહુ આખા મકાનના ભોંયરા તથા હોલોપ્લીન્થ જુદા જુદા ભાગના માલીકોએ કરવાનો રહેશે અને તે રીતે ભોંયરાના પાર્કીંગના ઉપયોગ અંગે તથા વહીવટ અંગે તથા તેની વ્યવસ્થા અંગે અને ઉપર જણાવ્યા મુજબનું રજીસ્ટર્ડ એસોસીએશન અગર કંપનીઝ અગર સર્વિસ સોસાયટી વખતોવખત જે નિયમ કરે તે નિયમો આખા મકાનના જુદા જુદા ભાગોના માલીકો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને બંધનકર્તા હોવાનું ગણાશે અને તે અંગે કોઈપણ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો એકતરફવાલાનો નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને તે તમામને બંધનકર્તા હોવાનું ગણાશે.

(૧૬) સદરહુ "શુભ એટલાન્ટીસ" નામની સ્કીમમાં મળવાપાત્ર તમામ એફ.એસ.આઈ. સંપુર્ણ રીતે વાપરવામાં આવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. ના જે કાંઈ લાભ હોય તે તમામ સદરહુ સ્કીમના તમામ સભાસદોના વરાડે રહેશે.

(૧૭) વધુમાં અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે સદરહુ જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ માત્ર 4612.80.. સમચોરસમીટર છે અને અમો લખી આપનારે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતાં ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત સદરહુ સ્કીમનાને લાગુ પડે છે, જે એફ.એસ. આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત સદરહુ સ્કીમમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર 10378.80 સમચોરસમીટરનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન પોતે લાભ લેવા ધારેલા અને તેને આધારે 9841.60 સમચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને લખાવી લેનારે સુચીત એફ.એસ.આઈનો લભા મેળવીને લખી આપનારે કરવાના સદરહુ મિલકતના બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત લખીઆપનારને મળે છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનાર ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છો.

(૧૮) સદરહુ મિલકતના બાંધકામના કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં વધુમાં વધુ 3% ના તફાવતનો અવકાશ રહેશે. અને તેવા કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં તેથી વધારે વધારો ઘટાડો થાય તો તેવા વધારા ઘટાડા અંગે બાનાખતના કરારમાં નક્કી કરેલ કીંમત પ્રમાણે વરાડે તફાવતની રકમ ગણવાની રહેશે. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ લખીઆપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કીંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નીર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોયતો લખી આપનારે લખાવી લેનારના ચુકવેલા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવેલ હોય તે તારીખ થી તેની ઉપર ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે

ટકા(૨%) જેટલો રહેશે અને તે રીતેના વાર્ષિક દરે વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર પરત ચુકવશે. લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયેલ હોયતો લખીઆપનાર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના હપ્તા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો પેરા નંબર-૯માં થયેલી સમજુતી મુજબ સમચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતના રાઇટ, ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગેનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ .... એડવોકેટ તારીખ:.../.../૨૦૨૪ ના રોજ આપેલ છે. જે તમો એકતરવાળા એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.અને તે તમો બીજીતરફવાળા એ માન્ય રાખેલ છે. અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી. અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુ જ નહી પરંતુ અમો એકતરફવાળા એ સરદહુ મિલકતના ટાઇટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતી ની પરવાનગી, ગામ નમુનના નંબર-૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટરશ્રી ધ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે ની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

(૨૦) સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવતી મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આજરોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકત ગીરો કે જામીનમાં મુકેલ નથી કેં તેના ઉપર કોઈપણ લોન લીધેલ નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા કે કરાવવાના નથી તે અંગેની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આપીએ છીએ.

(૨૧) બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા, મિલકત અથવા મિલકત જેમાં આવેલી હોય તે મકાનમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી એકતરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકરતફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૨) વધુમાં લખાવી લેનાર દ્વારા બિલડીંગના કોઈ પણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને આવી ખામી વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકસાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવીકે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવઝોડુ, વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડીજાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર જવાબદાર ગણાશુ નહી.

(૨૩) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની 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 બાનાઅતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંન્ને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે અને જો તેમ છતા તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો ખરીદનારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ આથોરીટી સમક્ષ રજુઆત કરવાનો હક્ક રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે નહી અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૨૬) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ –૨૦૧૬(રેરા) ની કલમ-૧૪(૩) ની જોગવાઈઓ અનુસાર પોતાની ફરજ અદા કરવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલા છીએ.

(૨૭) આ બાનાખતવાળી મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વખત માટેના તમામ ટેક્ષો અમારે શીરે છે અને વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના વખત માટેના તમામ ટેક્ષો તમારે શીર છે.

(૨૮) આ બાનાખતની રૂઈએના જી.એસ.ટી, ટી.ડી.એસ. તથા મેન્ટેનન્સ તથા લખામણી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારને શીર છે.

:: શીડ્યુલ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૩(સાબમતી) તથા તાલુકો સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સરવે/બ્લોક નંબર-૭૪૬/૧, ક્ષેત્રફળ ૬૪૦૭ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૪(ચાંદખેડા) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૬ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ ની ૩૮૪૪ સમચોરસમીટરની બહુહેતુકની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"શુભ એટલાન્ટીસ"** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં બ્લોક-... ના..... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-..... ની .... સમચોરસમીટરના કારપેટ એરીયા તથા .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની એરીયા તથા .... સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા મળી .... સમચોરસમીટરના બીલ્ટ-અપ એરીયાનું બાંધકામ તથા સમગ્ર ફાઈનલ પ્લોટ પૈકી .... સમચોરસમીટર વગર વહેંચાયેલા જમીનમાંના પોષાતા હક્કો સહીતની મીલકત(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર)માંના (એ) દાદરા તથા (બી) રેમ્પ તથા (સી) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા તે અંગેની પાઈપો તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (ડી) લીફ્ટ અંગેના કોલાનું બાંધકામ તથા લીફ્ટ તથા તે સાથેના ઈક્વીપમેન્ટ તથા (ઈ) દરેક માળ ઉપર આવેલા કોમન પેસેજો તથા (એફ) મીલકતના બ્લોકની બહારની બાજુ આવેલા તથા બ્લોકને અડીને આવેલા ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તથા કેબલો તથા વોટર કનેક્શન તથા ડ્રેનેજ કનેક્શન તથા પાઈપો તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા સાથેની "શુભ એટલાન્ટીસ" તરીકે ઓળખાતી એ રીતેની મિલકત.

એ :- ફ્લેટ/દુકાન નંબર :..............
બી :- કારપેટ એરીયા :.............. સમચોરસમીટર
સી :- વોશ એરીયા :.............. સમચોરસમીટર
ડી :- બાલ્કની એરીયા :.............. સમચોરસમીટર
ઈ :- બીલ્ટઅપ એરીયા :.............. સમચોરસમીટરનું બાંધકામ
એફ :- વગર વહેંચાયેલ :.............. સમચોરસમીટર

"શુભ એટલાન્ટીસ" ના ફ્લેટ/દુકાન નંબર-...... નંબર તથા ખૂંટ વિગેરેની વિગત.
પૂર્વે :

પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી કરી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તાછે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૪ ના દિને.

અત્રે .... મત્તુ   અત્રે .... શાખ

લખી આપનાર :

....
શુભ રિયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતીથી અને
તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદાર પટેલ ધર્મેશ રમણભાઈ

સાક્ષીઓ :

૧. ....

૨. ....