કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતીના મોજે : કોચરબ, સીટી સર્વે વોર્ડ : ગુલબાઇ ટેકરાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮૯ પૈકી, સીટી સર્વે નંબર : ૨૧૦૯ તથા ૨૦૧૯ થી ૨૦૩૫ની ૪૧૨૮ ચો.મીટરની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ઓમકારા સ્કાયલાઈન" (OMKARA SKYLINE)** નામની રહેણાંક હેતુ વાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક ....માં .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...... ની આશરે .... સમ.ચો. ફુટ યાને કે .... સમ.ચો.મીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા વગર વહેંચાયેલ .... સમ.ચો.મીટર જમીન સહીતની મિલકતનો પરત્વે કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફ્વાળા	:-	**મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી**
(વેચાણ આપનાર)		**પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા**
		ભાગીદાર ..../ મેસર્સ
		માકાણી કોન્ટ્રાકટર્સ / અન્ય માલીકો
		ઠેકાણુ :- -----------------------------
		PAN NO :
		AADHAR NO :
		(જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં "લખી આપનાર" અગર "વેચાણ આપનાર" અગર "અમો" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં "લખી આપનાર" તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)
બીજી તરફ્વાળા	:	....
(વેચાણ લેનાર)		ઉ.વ.આ. ...., ધર્મે – ...., ધંધો – ....
		રહેવાસી : ....

....

PAN NO :

AADHAR NO :

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "લખાવી લેનાર" અગર "વેચાણ લેનાર" અગર "તમો" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજી તરફવાળા :- **મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી**
(કન્ફરમીંગ પાર્ટી) **પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....**

ઉ.વ.આ. ...., ધર્મે – ...., ધંધો – ....

રહેવાસી : ....

....

PAN NO :

AADHAR NO :

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફરમીંગ પાર્ટી" અગર "બાંધકામ કરનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

૧. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતીના મોજે : કોચરબ, સીટી સર્વે વોર્ડ : ગુલબાઈ ટેકરાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮૯ પૈકી, સીટી સર્વે નંબર : ૨૧૦૯ તથા ૨૦૧૯ થી ૨૦૩૫ની ૪૧૨૮ ચો.મીટરની બિનખેતીની જમીન જેને હવે પછી

આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** અગર તો **"સમગ્ર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૪ (પાલડી) તાલુકા સાબરમતીના મોજે : કોચરબ, સીટી સર્વે વોર્ડ : ગુલબાઈ ટેકરાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮૯ પૈકી, સીટી સર્વે નંબર : ૨૧૦૯ તથા ૨૦૧૯ થી ૨૦૩૫ની ૪૧૨૮ ચો.મીટરની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ઓમકારા સ્કાયલાઈન" (OMKARA SKYLINE)** નામની રહેણાંક હેતુ વાળી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક........માં .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...... ની આશરે .... સમ.ચો. ફુટ યાને કે .... સમ.ચો.મીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા .... સમ.ચો.મી. બાલ્કની તેમજ .... સમ.ચો.મી.વોશ એરીયા, ... સમ.ચો.મી. ના ખુલ્લા/બંધ પાર્કીંગ તથા વગર વહેંચાયેલ .... સમ.ચો.મીટર જમીન સહીતની મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલકત"** અગર તો **"સદરહુ બાનાખતવાળી મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારની કાયદેસરની માલિકી તેમજ ત્રીજી તરફવાળાની ત્રીજી તરફવાળાની તરફેણમાં અમદાવાદના મહે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સમક્ષ અનુક્રમ નંબર : ૧૯૯૭૨/૨૦૨૨, ૨૦૩૧૯/૨૦૨૨, ૫૪૫/૨૦૨૩ અને ૧૭૯૦૯/૨૦૨૩ થી નોંધવામાં આવેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તથા રી-ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટના અનુસંધાને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે અને સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારનું નામ માલિક તેમજ કન્ફરમીંગ પાર્ટી/ત્રીજી તરફવાળાનું નામ ડેવલપર તરીકે કબજેદાર ભોગવટેદાર તરીકે ચાલતુ આવેલ છે અને સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારને તથા કન્ફરમીંગ પાર્ટીને ડેવલપર તરીકે વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર આવેલ હોઈ સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતના કરારથી અમો લખી આપનાર/ત્રીજી તરફવાળાને ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા ..../-) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તેના બાના તથા અવેજ પેટે રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા ..../-) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને. .... બેંક, ... શાખાનો તારીખ : ....ના રોજ ચેક નંબર : .... થી ચુકતે વસુલ આપેલ છે જે રકમ

અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે જેની આથી અમો લખી આપનાર/ત્રીજી તરફ્વાળા આ બાનાખતના કરારની રૂઈએ પાક્કી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

૪. લખી આપનાર મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ના નામે માલીકી હકકે વ.વ. ૧૭૨૨.૩૫૧ ચો. મી જમીન ચાલતી આવેલ છે તેમજ લખી આપનાર મેસર્સ માકાણી કોન્ટ્રાકટર્સ ના નામે માલીકી હકકે વ.વ. ૧૩૬૪ ચો. મી જમીન ચાલતી આવેલ છે તેમજ લખી આપનાર અન્ય માલીકો (બાકી રહેતા જુના ફ્લેટના માલીકો) ના નામે માલીકી હકકે વ.વ. ૧૦૪૧.૬૪૯ ચો. મી જમીન ચાલતી આવેલ છે અને અગાઉથી તમામ ફ્લેટ લખી આપનાર ના હીસ્સે જુદા-જુદા ફ્લેટ/યુનીટ નંબર એલોટ કરી દેવામાં આવેલ હોઈ અને રેરા માં પણ તે લીસ્ટ રજુ કરી દીધેલ હોઈ જે તે લખી આપનારના તેમના ભાગે આવતા ફ્લેટ/યુનીટ નાં એલોટમેન્ટ, બાનાખત, રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈ લખાણ કરતી વખતે અન્ય સહમાલીકોની સહી, મત્તા, હાજરીની જરુરીયાત રહેતી નથી અને તે તમામ બાબત તમામ સહમાલીકોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૫. અમો લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓર્થોરીટીનાઓ સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ....થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

૬. અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકત પરત્વે મેળવેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, તેમજ પાસ કરાવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તથા અન્ય તમામ પ્રકારની વિગતો તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ હોઈ અને તમો લખાવી લેનાર બધી રીતે સંતુષ્ટ થતા અમો લખી આપનારે નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ફ્લેટ નંબર : .... તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

-: શરતો :-

૧. મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક ત્રીજી તરફ્વાળા દ્વારા બે ભોંયરા તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ તથા ફ્સ્ટ ફ્લોર ઉપરથી ૧૪ માળ (ફ્લોર) સુધી ફ્લેટો મળી કુલ ૧૧૮ યુનીટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે ત્રીજી તરફ્વાળા કરી શકશે પરંતુ તેવી

જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મિલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારો વધારો કરવાપાત્ર હોય તો તે ત્રીજી તરફવાળાએ લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

૨. લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર/ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી .... બ્લોકમાં આવેલ ...... માળનો ફ્લેટ નંબરઃ .... કે જેનું કાર્પેટ એરીયા .... આવેલ છે તેમજ તેનું બિલ્ટઅપ એરીયા ...... આવેલ છે.

૩. તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર/ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી બાલ્કની/વરંડા....... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર/ચો. ફુટ રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૪. તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી કપડા વિગેરે ધોવા માટેની જગ્યા યાને કે વોશ એરીયા....... કે જેનું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મીટર/ચો. ફુટ રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૫. તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી વરાડે પડતા ખુલ્લા ધાભાની જગ્યા માટેની જગ્યા....... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર/ચો. ફુટ રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૬. તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી ખુલ્લા પાર્કીંગ કરવા માટે જગ્યા....... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર/ચો. ફુટ રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૭. તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી બંધ પાર્કીંગ યાને કે કવર્ડ પાર્કીંગની જગ્યા....... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર/ચો. ફુટ રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૮. મજકુર મિલકત ના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા.................... અંકે રૂપિયા.................... પુરા આજદીન સુધીમાં બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો ત્રીજી તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે ત્રીજી તરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

૯. એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા................ અંકે રૂપિયા.................. ની રકમ (કુલ કિંમત રૂા. ૧૦ % થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે

ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રૂા. .... (અંકે રૂપિયા..............) (કુલ કિમતના ૩૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૧) રૂપિયા................. ની રકમ કુલ કિમત (૩૦ % થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) રૂપિયા.................(અંકે રૂપિયા.................) ની (કુલ કિમત ૪૫ % ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલુ છે તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું પ્લીથ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) રૂપિયા................. (અંકે રૂપિયા.................) ની (કુલ કિમત ૭૦ % ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલુ છે તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) રૂપિયા.................(અંકે રૂપિયા.................) ની (કુલ કિમત ૭૫ % ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટની દિવોલો અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) રૂપિયા................. (અંકે રૂપિયા.................) ની (કુલ કિમત ૮૦ % ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ, સેનેટરી, ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂપિયા................. (અંકે રૂપિયા.................) ની (કુલ કિમત ૮૫ % ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લંમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ પાંખનું બહારનું પ્લંમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીસનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) રૂપિયા................. (અંકે રૂપિયા.................) ની (કુલ કિમત ૯૫ % ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલુ છે તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) રૂપિયા................. (અંકે રૂપિયા.................) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧૦. ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સિવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળાની સુચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧૧. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૭૪૩૦.૪૦ સમ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરી અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસઈન્ડેક્ષ) 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.નું લાભ મેળવીને ૭૪૩૦.૪૦ સમ.ચો.મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૮૨૬.૦૫ ચો.મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે તથા બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તેમજ ધાભાનો હક્ક હીસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી અને તે તમામ હક્ક સોસાયટી/બિલ્ડીંગના એસોસીએશનનો રહેશે.

૧૨. સદરહુ મિલકત પરત્વે અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધ સરકારી જેવા કે મ્યુ.ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, ઈલેક્ટ્રીકટ બર્નિંગ ચાર્જીસ, મેન્ટેનન્સ વિગેરે તમામ અમો લખી આપનારે ભરેલા છે અને આજદીન પછીથી તમો લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૧૩. અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમાં કરવી તે

અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્વારા અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજેસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાની રહેશે નહી.

૧૪. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એક તરફવાળાએ વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ : 31/12/2028 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો એક તરફવાળા અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજી તરફવા ળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર દ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો એક તરફવાળા મજકુર મિલકતના વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમજ જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા નંબર : ૧૭ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો એક તરફવાળાએ આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકાશે.

- જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજીક, ધાધલધમાલ, કુદરતી આફ્તોને કારણે
- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓર્થોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

૧૫. મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીંગ બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ એક તરફવાળાને મળેથી એક તરફવાળાએ સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાના આર્કીટેક અને

સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરવા ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો જ્યાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવાની શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને અધીન એક તરફ્વાળા પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

૧૬. અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓર્થોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજુર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરાવશે કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર પેઢી કરી શકશે અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર પેઢીએ સદરહુ યોજના એલોટી સભ્યોમાંથી ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૧૭. અમો એક તરફ્વાળા ઉપરોકત સ્કીમ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજી તરફ્વાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જશે તો બીજી તરફ્વાળા કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફ્વાળાએ સ્કીમમાં મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફ્વાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સાદા વ્યાજે ચુકવવાનો રહેશે તેવી જ રીતે જો બીજી તરફ્વાળા બાનાખતના કરારમાં નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો એક તરફ્વાળાને ચુકવવમાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સાદા વ્યાજે વાર્ષિક બીજી તરફ્વાળાએ અમો એક તરફ્વાળાને ચુકવવાનું રહેશે ઉપરોકત શરત માટે બન્ને પક્ષકારો આથી સંમત થયેલ છે.

૧૮. આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે

નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્રારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હક્કોને અસર કરશે નહી.

૧૯. મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એક તરફવાળાએ ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના ૩ % સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે.

૨૦. સદરહુ મિલકત પરત્વે નક્કી થયેલ અવેજ સરકારી અર્ધ સરકારી ઓર્થોરીટીઓ દ્રારા વધારવામાં આવેલ ચાર્જીસ અગર તો પેનલ્ટી અગર તો અન્ય કોઈ ખર્ચના અનુસંધાને વધી શકે છે જેની તમામ વિગત તમો લખાવી લેનાર મેળવવા હક્કદાર રહેશો.

૨૧. સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવતા અગાઉ તમો લખાવી લેનારે સંપુર્ણ અવેજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેમજ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., બી.યુ. મેળવવા માટે ભરવી પડતી રકમ, મ્યુ. ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, પાણી વેરો કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ કે ચાર્જીસ એક તરફવાળા સાથે નક્કી થાય તેવા તમામ તથા સોસાયટી બનાવવા અંગેનું ખર્ચ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે.................../- અને મેઈનટેનન્સ પેટે એક વર્ષના રૂા. ..../- તેમજ શેર મેળવવા માટેની રકમ, લીગલ ખર્ચ, સોસાયટીમાં દાખલ થવા માટે અમો લખી આપનાર દ્રારા નક્કી કરવામાં આવેલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ ચુકવી આપવાનું રહેશે જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૨. સદરહુ બિલ્ડીગનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને અગર જો સદરહુ પ્લાનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જાણકરી લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે.

૨૩. લખી આપનાર પાસેથી સદરહુ મિલકતનું પઝેસન સોપવા અંગેની લેખિત નોટીસ મળેથી તમો લખાવી લેનારે દીન – ૧૫ માં સદરહુ મિલકતનું પઝેશન જરૂરી કાર્યવાહીઓ પુર્ણ કરી મેળવી રહેવાનું રહેશે.

૨૪. તમો લખાવી લેનાર દ્રારા કોઈપણ શરતોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો અગર તો નક્કી થયેલ કિમત સમયસર ચુકવવામાં કસુર કરે અગર તો તમો લખાવી લેનાર

સ્વૈચ્છાએ નક્કી થયેલ યુનીટ વેચાણ લેવાનું કોઈ કારણસર રદ્દ કરે તો અગર તો અન્ય કોઈ કારણસર ફાળવવામાં આવેલ યુનીટ કેન્સલ કરવાનો થાય તો તે અંગે તમો લખાવી લેનારને ૧૫ (દિન -પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને જો નોટીસ મળેથી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા તે અંગેનું સમાધાન ન કરવામાં આવે તો નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની શરતોને આધિન બાનાખત કેન્સલ યાને રદ્દ કરવામાં આવશે.

એ. એલોટમેન્ટ/બુકીંગ/બાનાખત તમામ રદ્દ યાને કેન્સલ ગણાશે અને લખાવી લેનારનું સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે લાગ, ભાગ, હક્ક, હીસ્સો, અલાખો પોષાશે નહી અને તે અંગે કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે તકરાર ચાલશે નહી.

બી. તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે બુક કરાવેલ યુનીટ અન્ય કોઈને વેચાણ થયા બાદ જ પરત કરવામાં આવશે તે પહેલા તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ રકમ પરત કરવામાં આવશે નહી જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સી. તમો લખાવી લેનારને સદરહુ બાનાખત કેન્સલ યાને રદ્દ કરવા અંગે ૧ % કેન્સલેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચ ચુકવવાનું રહેશે અગર તો સરકારશ્રી દ્વારા નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ નિતી નિયમ અનુસાર જે તે સમયે લાગુ પડતા ટેક્ષ પ્રમાણે કેન્સલેશન ફી ચુકવવાની રહેશે જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ડી. સદરહુ બાનાખત રદ્દ થયા બાદ તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે સદરહુ બાનાખતની રદ્દ થયા બાબતે તકરાર કરી શકશે નહી અને જો તમો લખાવી લેનાર બાનાખત રદ્દ થયા અંગેની કોઈપણ જાતની તકરાર કરશો તો તે આ કરારના આધારે પ્રથમથી જ તે રદ્દ થયેલ ગણાશે જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઈ. તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સમયસર વેચાણ અવેજ ના ચુકવી શકવાના કારણે યુનિટ કેન્સલ થાય તો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળા દ્વારા ભરેલ જી.એસ.ટી. લખાવી લેનાર દ્વારા જમાં કરાવેલ રકમમાંથી બાદ કર્યા પછી વધતી રકમમાં ૧૦ % કપાતની સાથે રકમ રી-ફંડ

કરવામાં આવશે જે શરત લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને ભવિષ્યમાં લખાવી લેનાર કોઈ તકરાર કરી શકશે નહી.

૨૫. કુદરતી આફ્ત જેવી કે આંધી, તુફાન, આગ, ભુંકપ, પુર, યુદ્ધ કે અન્ય કોઈ કારણસર અગર તો સ્ટીલ, સિમેન્ટ, કે અન્ય કોઈ બિલ્ડીંગ પદાર્થ કે મજુર, પાણી, વીજળી વિગેરે નહી મળવાના કારણે અગર તો ટ્રાન્સપોર્ટની હડતાળ, કોર્ટ કેસ, સ્ટે, સરકારી નોટીફીકેશન અગર તો પરમીશન નહી મળવાના કારણે કે અન્ય કોઈ કારણસર બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં મુલત્વી કે મૌકુફ થાય તો આ કામના લખી આપનારને કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે જવાબદાર ગણી શકાશે નહી અને ત્રીજી તરફ્વાળા બાંધકામ પુર્ણ કરવા સારૂ મુદ્દત વધારી શકશે જે આ કરારની મહત્વની શરત છે.

૨૬. જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારમાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફ્લીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે સર્વે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની કોઈ અસર થસે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૭. જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ અને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને અધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓર્થોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૨૮. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ, સ્ટેમ્પ વેલ્યુએશન અન્વયે તફાવતની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે.

૨૯. આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને તબદીલ કરેલ નથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો રહેશે.

૩૦. સદરહુ બાનાખતની શરતો બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સમંતિથી બદલી શકાશે

<u>પરીશીષ્ટ – ૧</u>

ડીસ્ટ્રીક્ટ	:	અમદાવાદ-૪ (પાલડી)
મોજે	:	કોચરબ
સીટી સર્વે વોર્ડ	:	ગુલબાઈ ટેકરા
તાલુકો	:	સાબરમતી
સીટી સર્વે નંબર	:	૨૧૦૯ તથા ૨૦૧૯ થી ૨૦૩૫
ટી.પી. સ્કીમ નંબર	:	૨૦
એફ.પી. નંબર	:	૩૮૯ પૈકી
કુલ ક્ષેત્રફળ	:	૪૧૨૮ સમ.ચો.મી.

<u>ખુંટ ચારની વિગત</u>

પુર્વે :- એફ. પી. નં. ૩૯૦, ૬૪૦/૧૬ તથા ૬૪૦/૧૭ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- એફ. પી. નં. ૩૮૮ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- એફ. પી. નં. ૩૮૯ પૈકી આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્રપોઝડ ૩૬ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

<u>પરીશીષ્ટ - ૨</u>

સ્કીમનું નામ	:	**"ઓમકારા સ્કાયલાઈન" (OMKARA SKYLINE)**
બ્લોક/બિલ્ડીંગ નં.	:	
માળ	:	
ફ્લેટ નંબર	:	
ક્ષેત્રફળ	:	આશરે .... સમ.ચો. ફુટ યાને કે .... સમ.ચો.મીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા વગર વહેંચાયેલ .... સમ.ચો.મીટર જમીન સહીતની મિલકત.

બાલ્કની/વરંડા :

વોશ એરીયા :

ખુલ્લો/બંધ પાર્કીંગ :

<u>ખુંટ ચારની વિગત</u>

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

એ રીતેની ઉપરોક્ત ખુંટ ચાર વચલી માપ વર્ણન વાળી મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કાયદેસરની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે વસુલ લઈ આ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

તે બાબતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને અમારી રાજી ખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય બીન કેફે મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે જે અમો લખાવી લેનારના તથા લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ અમદાવાદ મધ્યે તારીખ ..... માહે .... સને .... ના રોજ

અત્રે......................મતુ અત્રે......................શાખ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર/પ્રમોટર :-</u>

મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

............./ મેસર્સ માકાણી કોન્ટ્રાકટર્સ / અન્ય માલીકો

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર</u>:-

<u>ત્રીજી તરફવાળા/કન્ફરમીંગ પાર્ટી</u>

મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

સાક્ષીઓ :-

૧. ....

૨. ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ : ૩૨ (ક) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર/પ્રમોટર</u> ફોટો અંગુઠાનુ નિશાન

મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

............./ મેસર્સ માકાણી કોન્ટ્રાક્ટર્સ / અન્ય માલીકો

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર</u>:-

<u>ત્રીજી તરફવાળા/કન્ફરમીંગ પાર્ટી</u>

મેસર્સ આદિકારા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....