:: <u>બાનાખતનો કરાર</u> ::

<u>(કબજા વગરનો)</u>

<u>**એકતરફવાળા**</u>

લખી આપનાર ::

SKR MADHAV DEVELOPERS LLP નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૧૧, વૃંદાવન બંગલોઝ, મુ.પો. કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે,* **વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પટેલ ગૌરાંગ હસમુખભાઈ,** *ઉં.આ.વ.૩૭, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ૧૧, વૃંદાવન બંગ્લોઝ, મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.* **(PAN NO : AEPFS 2834 H)**

<u>બીજીતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર ::

૧. , *ઉ.આ.વ.. . . . ., ધંધો-ખેતી,*

(PAN NO : . . . .)

૨. , *ઉ.આ.વ.. . . . ., ધંધો-ખેતી,*

(PAN NO : . . . .)

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગરના** *તાલુકા* **ગાંધીનગરના** *ગામ મોજે* **કુડાસણ** *સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩/૦૦૧** *તથા* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૪/૦૦૧** *(જુના* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ + ૪૦૪**, *જુના સર્વે નં.૨૭૭, ૩૧૫ તથા ૩૧૬) ની કુલ ૨૨૮૦૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૮ (રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ)** *માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭** *(ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૭/૧ + ૭/૨) પૈકી* **સબ પ્લોટ નં.૭/૧ ની ૮૫૬૪.૮૮ ચો.મીટર** *(ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ની સબ-ડીવીઝન માટેની વિકાસ પરવાનગી નં.* P.R.M / G.M.C / 37 / Kudasan – 18 / 01/2022/8730/2022 *મુજબ) મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક ઈમારતો કે જે* **"Vrundavan Elysia"** *તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

સૌપ્રથમ **શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પોતે જાતે***એ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ (જુનો સર્વે નં.૨૭૭) ની જુની શરતની ખેતીની જમીન તા.૨૪/૦૬/૧૯૮૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૨૪૨ થી (૧) ઈશ્વરભાઈ લાલદાસ પટેલ, (૨) લક્ષ્મણભાઈ જમનાભાઈ પટેલ તથા (૩) રામાભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.*

સૌપ્રથમ **શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પોતે જાતે***એ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૪ (જુના સર્વે નં.૩૧૫ તથા ૩૧૬) ની જુની શરતની ખેતીની જમીન તા.૨૫/૦૬/૧૯૮૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૨૫૫ થી સોમાભાઈ જેસીંગભાઈ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.*

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં **શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પોતે જાતે***એ તેઓની હયાતીમાં તેમના વારસદાર તરીકે તેઓના પત્ની દિપાબેન તે હર્ષવદનભાઈની દિકરી તે અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ શાહના પત્નીનું નામ દાખલ કરાવેલ જે અંગેની ફેરફારની નોંધ મહેસુલી પત્રકે નોંધ નં.૯૫૦૦ તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૬ થી પડી પ્રમાણિત થયેલ છે.*

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ તથા ૪૦૪ ની કુલ ૩૫૦૮૧ ચો.મીટર (૧૪૫૦૮ તથા ૨૦૫૭૩ ચો.મીટર અનુક્રમે) જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૮ (રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ (ઓરીજનલ પ્લોટ) નં.૭/૧ તથા ૭/૨ ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૮ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ મુળ ખંડ નં.૭/૧ પૈકીની ૧૪૫૦૮ ચો.મીટર જમીનની બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ નં.સીબી/એન.એ/ગાંધીનગર/ કુડાસણ/૪૦૩/૯૯૭૮૭૬/૨૦૧૯ થી મેળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૪ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૮ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ મુળ ખંડ નં.૭/૨ ની ૨૦૫૭૩ ચો.મીટર જમીનની બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ નં.સીબી/એન.એ/ગાંધીનગર/ કુડાસણ/૪૦૪/૯૯૮૧૩૧/૨૦૧૯ થી મેળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ તથા ૪૦૪ ની કુલ ૩૫૦૮૧** *જમીનોનો સમાવેશ* **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૮** *(રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતાં* **મુળ ખંડ નં.૭/૧ તથા ૭/૨** *ની સામે* **૨૨૮૦૩ ચો.મીટર** *જમીનને* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭** *ફાળવવામાં આવેલ.*

ત્યારબાદ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ તથા ૪૦૪ ની કુલ ૨૨૮૦૩ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૮** *(રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭ (મુળ પ્લોટ નં.૭/૧ પૈકી તથા ૭/૨) ની** *જમીનની સબ-ડિવિઝન માટેની વિકાસ પરવાનગી ત.૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ જુનિયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગરની કચેરીએથી*

તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ / જી.એમ.સી/૩૭/કુડાસણ-૧૮/૦૧/૨૦૨૨/૮૭૩૦/૨૦૨૨ થી મેળવવામાં આવેલ તેમજ સદરહુ વિકાસ પરવાનગી મુજબ નીચે મુજબના સબ-પ્લોટો પાડવામાં આવેલ.

અનુક્રમ નં.	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર	એરિયા (ફાઈનલ પ્લોટનું)	સબ-ડિવિઝન પ્લોટ	સબ-ડિવિઝન પ્લોટ એરિયા
૧.	૭	૨૨૮૦૩	૭/૧	૮૫૬૪.૮૮
૨.			૭/૨	૭૩૦૧.૯૨
૩.			૭/૩	૬૯૩૬.૨૦

ત્યારબાદ (૧) શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પોતે જાતે તથા (૨) દિપાબેન તે હર્ષવદનભાઈની દિકરી તે અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ શાહના પત્નીએ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ + ૪૦૪** (જુના સર્વે નં.૨૭૭, ૩૧૫ તથા ૩૧૬) ની કુલ ૨૨૮૦૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૮ (રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ)** માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭** (ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૭/૧ + ૭/૨) પૈકી **સબ પ્લોટ નં.૭/૧ ની ૮૫૬૪.૮૮ ચો.મીટર** (ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ની સબ-ડીવીઝન માટેની વિકાસ પરવાનગી નં. P.R.M / G.M.C / 37 / Kudasan – 18 / 01/2022/8730/2022 મુજબ) મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તા.૦૨/૦૬/૨૦૨૨ (૩૦/૦૫/૨૦૨૨) ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૩૩૯૦ થી એક્તરફવાળાને અઘાટ વેચાણ આપેલ છે. ત્યારથી એક્તરફવાળા સદરહુ બીનખેતની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલ છે. સદરહુ તા.૦૨/૦૬/૨૦૨૨ (૩૦/૦૫/૨૦૨૨) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ એચ.યુ.એફ ના સભ્ય નિર્જા અમિત શાહે** તેઓની સંમતિ સુચક સહી કરેલ છે.

ત્યારબાદ તા.૧૦/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ **શાહ અમિતભાઈ મહેન્દ્રભાઈ એચ.યુ.એફ ના સભ્ય ફ્રદિત અમિત શાહે** તા.૦૨/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૩૩૯૦ બાબતે તેઓની સંમતિ આપતો કબુલાતનો લેખ અનુક્રમ નં.૩૬૧૪૮ થી નોંધાવેલ છે.

હવે, એક્તરફવાળાએ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ + ૪૦૪** (જુના સર્વે નં.૨૭૭, ૩૧૫ તથા ૩૧૬) ની કુલ ૨૨૮૦૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ

ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૮ (રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ) *માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭** *(ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૭/૧ + ૭/૨) પૈકી* **સબ પ્લોટ નં.૭/૧ ની ૮૫૬૪.૮૮ ચો.મીટર** *(ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ની સબ-ડીવીઝન માટેની વિકાસ પરવાનગી નં.* P.R.M / G.M.C / 37 / Kudasan – 18 / 01/2022/8730/2022 *મુજબ)* *મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનિયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર મહાનગરપાલિકાની કચેરી, ગાંધીનગરથી તેમના પત્ર નં. પી.આર.એમ./જી.એમ.સી/૨૭૧/કુડાસણ-૧૮/૦૫/૨૦૨૨/૧૯૦૬૯, વપરાશ-રહેણાંક, તારીખ : ૦૧/૧૦/૨૦૨૨ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે.*

ઉપરોક્ત, સદરહુ વિકાસ પરવાનગી મુજબ એક્તરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ **૨૪૪ (229 Units of 3BHK, 12 Units of 4BHK and 03 Units of 2BHK) રહેણાંક યુનિટો** *(બેઝમેન્ટ-૦૨ (પાર્કિંગ), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ૧૩ માળ રહેણાંકના બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એક્તરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે.*

એક્તરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act *માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબરઃ* **PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/Gandhinagar Urban Development Authority/RN234AA10134/211022** *છે. જેની નકલ વેચાણ લેનારને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.*

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ + ૪૦૪ (જુના સર્વે નં.૨૭૭, ૩૧૫ તથા ૩૧૬) ની કુલ ૨૨૮૦૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૮ (રાંદેશણ-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭ (ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૭/૧ + ૭/૨) પૈકી સબ પ્લોટ નં.૭/૧ ની ૮૫૬૪.૮૮ ચો.મીટર (ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ની સબ-ડીવીઝન માટેની વિકાસ પરવાનગી નં. P.R.M / G.M.C / 37 / Kudasan – 18 / 01/2022/8730/2022 મુજબ) ની બીનખેતીની જમીનમાં દુરસ્તી પત્ર નં.૧૪૯ તથા ૧૫૦ ના આધારે કે.જે.પી. થતાં સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ + ૪૦૪ ને બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩/૦૦૧ તથા ૪૦૪/૦૦૧ આપવામાં આવેલ.

હવે એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં. . .** *માં જી.એમ.સી ની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ* **. . . . મજલે** *આવેલ* **ફ્લેટ નં.. . . (3/4 BHK)** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . .* **ચો.મીટર** *(કાર્પેટ એરિયા . . .* **ચો.મી.**, *બાલ્કની એરિયા . . .* **ચો.મી.** *તથા વોશ એરિયા . . .* **ચો.મીટર**) *તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતાં આશરે . . .* **ચો.મીટર** *(કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફ્વાળાને* **કુલ રૂા.. . . . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા)** *માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફ્વાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના* **રૂા.. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા)** *એક્તરફ્વાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એક્તરફ્વાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એક્તરફ્વાળાને મળી ગયા બરાબર છે.*

બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ

ક્રમ	તારીખ	બેન્કનું નામ	ચેક નંબર/યુ.ટી. આર નંબર	રકમ
૧.				
કુલ			રૂા.. . . . . /- =============	

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારા વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

-: શરતો :-

(૧) *બીજીતરફ્વાળા - ખરીદનાર આથી એક્તરફ્વાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે* **"Vrundavan Elysia"** *માં બ્લોક* **નં.. . .** *માં જી.એમ.સી. ની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ* **. . . . . મજલે** *આવેલ* **ફ્લેટ નં.. . . . કે જેનો** *કાર્પેટ એરીયા . . . .* **ચો.મી.** *છે તેની કિંમત* **રૂા.. . . . . /-** *છે જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.*

(૨) એક્તરફ્વાળા, બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર . . . . **ચો.મી** છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની ક્મિંતનો સમાવેશ વેચાણ ક્મિંતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૩) એક્તરફ્વાળા, બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર . . . . **ચો.મી** છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની ક્મિંતનો સમાવેશ વેચાણ ક્મિંતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૪) એક્તરફ્વાળાએ, બીજીતરફ્વાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોક્ના **તેરમાં માળ**ના ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ (**બ્લોક નં.. . . માં બારમાં** તથા **તેરમાં મજલે** આવેલ **ફ્લેટ્સ નં.. . . તથા . . . . નંબરના ફ્લેટ્સને** સમાંતર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફ્વાળા દ્વારા કોઈ ક્મિંત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજીતરફ્વાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે. એક્તરફ્વાળા સદરહુ ટેરેસમાં વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયા પછી કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. સદરહુ ધાબાના હક્કો સદરહુ સ્કીમ માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે. અને જો ભવિષ્યમાં કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વાપરવાનો હક્ક પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે. પેન્ટહાઉસ સિવાયના અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોનો પેન્ટહાઉસની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી કે માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. જોકે બીજીતરફ્વાળાનો તેઓના પેન્ટહાઉસની ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસમાં અન્ય સહ-માલિકો સાથે વપરાશી હક્ક રહેશે.

(૫) **એક્તરફ્વાળા દ્વારા બેઝમેન્ટ ૧/૨ માં જે પાર્કિંગની જગ્યા નં.. . . તથા . . .** આપવામાં આવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફ્વાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફ્વાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક્તરફ્વાળાએ બીજીતરફ્વાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૫-એ) એલોટી (બીજીતરફ્વાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા **રૂા.. . . . . . .** /- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફ્વાળાને

ચુકવેલ છે. આથી બીજાતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ **રૂા**.. . . . . . ./- નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એક્તરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . (. . . .) **માસ**માં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ

જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા/જી.એમ.સી ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

વધુમાં, બીજીતરફવાળાએ હાલમાં એક્તરફવાળાએ નક્કી કર્યા મુજબ ફીક્સ્ડ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ ચુકવવાની રહેશે, તે ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળા અને/અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ દર મહિને મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. જોકે, હાલમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ પેટેના ૦૨ વર્ષ લેખે ૨૪ ચેક એડવાન્સમાં એક્તરફવાળાને આપવાના રહેશે. વધુમાં, ભવિષ્યમાં સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખવાની રહેશે તેમ બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે.

(૫-સી) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(પ-ડી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એક્તરફ્વાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફ્વાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુક્વી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજીતરફ્વાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફ્વાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફ્વાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફ્વાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફ્વાળા બીજીતરફ્વાળાએ આપેલ બાના તથા અંશત અવેજની રકમના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીતરફ્વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફ્વાળાએ બીજીતરફ્વાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(પ-ઈ) એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર **૩ ટકાના ફેરફાર** કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એક્તરફ્વાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર + ૨% ના ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક્તરફ્વાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુક્વણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

(પ-એફ) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૧૫૪૧૬.૭૮ ચો.મીટર**નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુક્વણીથી મળતું ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ

યોજનાઓને અમલમાં લાવીને એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને **૩૪૨૪૮.૦૭ ચો.મીટર**નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી **૩૪૨૪૮.૦૭ ચો.મીટર**ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. પ્રયોજકની જ રહેશે તેવી સમજાણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૬.. એક્તરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડા/જી.એમ.સી. ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા એક્તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૭.. વધુમાં એક્તરફવાળા દ્વારા સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો માટે ૨૪ X ૭ પાણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે જેના માટે કોમન મીટર લગાવવામાં આવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ કોમન પાણીના મીટરના રીડીંગ મુજબ એક્તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ વરાડે પડતા પૈસા ચુકવવાના રહેશે. જો ભવિષ્યમાં યુનિટ દીઠ અલગથી મીટરની વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ આખા મહિના દરમ્યાન તેઓએ વાપરેલ પાણી પેટે તેમના યુનિટના પાણીના મીટરના રીડીંગ મુજબ એક્તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

૮.. એક્તરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા. 31/12/2028 સુધીમાં આપવાનો રહેશે. જો એક્તરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફવાળા, બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર + ૨% ટકાના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફ્વાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફ્તો,

ii સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૯.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એક્તરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજાતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ એક્તરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફ્વાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦.. બીજાતરફ્વાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંક્ના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફ્વાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંની જગ્યામાંજ પાર્ક કરવાના રહેશે. બીજાતરફ્વાળાનો એક્તરફ્વાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંની જગ્યા એક્તરફ્વાળા ઈચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૧.. ભવિષ્યમાં બીજાતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજાતરફ્વાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજાતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૨.. **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)</u>** :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(1) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને જમીનનો ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.

(2) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(3) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(4) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(5) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(6) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(7) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(8) પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.. **<u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>**

(૧) *એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેમજ તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.*

(૨) *તેવી સામગ્રી નો સંગ્રહ નહીં કરે કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.*

(૩) *પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક* (Promoter) *દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.*

(૪) *ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક* (Promoter) *અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.*

(૫) *પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી*

પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક્તરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવ્યા બાદ તેમજ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની લેખિતમાં પરવાનગી મેળવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયોરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) બીજાતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૧૩) વધુમાં બીજાતરફવાળા – એલોટી આથી એક્તરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે જો ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાના પ્લાનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને સદરહુ ફેરફારના કારણે એક્તરફવાળાના ફ્લેટને કોઈ નુકશાન ન થતું હોય કે તેઓના ફ્લેટના માપમાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો ન થતો હોયતો બીજાતરફવાળાને તે બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને આવા પ્લાનમાં ફેરફાર કરવા માટે તેઓની મુક્ત સંમતિ છે તેમ બીજાતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે. વધુમાં, સદરહુ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવા માટે જો રિવાઈઝડ નક્શા મંજુર કરવાના થાય અને તે માટે બીજાતરફવાળાની સહીની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો બીજાતરફવાળા આવી સહી કરી આપવા બંધાયેલા છે તેમ તેઓ કબુલ મંજુર રાખે છે.

૧૪.. પ્રમોટરે મજકુર યોજના/પ્રોજેક્ટ ઉપર ભારતીય સ્ટેટ બેંક લીમીટેડ, ઇન્ફોસિટી ગાંધીનગર બ્રાંચથી રૂા. ૪૯,૫૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂા. ઓગણપચાસ કરોડ પચાસ લાખ પુરાની પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનારે અન્ય કોઈ લોન લીધેલ હશે તો પ્રમોટર/વેચાણ આપનાર એલોટની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે/તે અગાઉ ધીરાણ કર્તા બેંક/ફાઈનાન્સીયલ કંપની તરફથી. નો-ઓબ્જેકશન પ્રમાણપત્ર પ્રદાન કરશે તેમજ સદરહુ મીલકતનું ટાઈટલ- કલીયર અને માર્કેટેબલ કરી આપશે.

તેમજ આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે મજકુર મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

૧૫.. પ્રમોટર (એક્તરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્ક્ત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલક્તમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શક્શે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શક્શે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૬.. **સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)**

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૭.. **<u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)</u>**
બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૧૮.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજાતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય.

૧૯.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

SKR MADHAV DEVELOPERS LLP નામની ભાગીદારી પેઢી,
૧૧, વૃંદાવન બંગલોઝ, મુ.પો. કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર,
ઈ – મેઈલ - info@skrmadhav.com

(૧) . . . . તથા (૨) . . . .

ઈ – મેઈલ - . . . .

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૦.. **<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)</u>**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૧.. **<u>તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)</u>**

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને **Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016** *ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.*

૨૨.. **<u>કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)</u>**

પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૩.. **<u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

<u>પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩/૦૦૧** *તથા* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૪/૦૦૧** *(જુના* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૩ + ૪૦૪**, *જુના સર્વે નં.૨૭૭, ૩૧૫ તથા ૩૧૬) ની કુલ ૨૨૮૦૩ ચો.મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૮ (રાંદેસણ-કુડાસણ-રાયસણ)** *માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭** *(ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૭/૧ + ૭/૨) પૈકી* **સબ પ્લોટ નં.૭/૧ ની ૮૫૬૪.૮૮ ચો.મીટર** *(ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ની સબ-ડીવીઝન માટેની વિકાસ પરવાનગી નં.* P.R.M / G.M.C / 37 / Kudasan – 18 / 01/2022/8730/2022 *મુજબ) મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક ઈમારતો કે જે*

"Vrundavan Elysia" *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં* **બ્લોક નં.. . .** *માં જી.એમ.સી. ની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . .* **મજલે** *આવેલ* **ફ્લેટ નં.. . . . (3/4 BHK)** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . .* **ચો.મીટર** *(કાર્પેટ એરિયા . . .* **ચો.મી.,** *બાલ્કની એરિયા . . .* **ચો.મી.** *તથા વોશ એરિયા . . .* **ચો.મીટર***) તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતાં આશરે . . . .* **ચો.મીટર** *(કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.*

:: **<u>ખુંટ વર્ણન</u>** ::

:: *પૂર્વે* ::

:: *પશ્ચિમે* ::

:: *ઉત્તરે* ::

:: *દક્ષિણે* ::

<u>પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B)</u>

ફ્લોર પ્લાન (જે એલોટીને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.)

<u>એનેક્ષર-એ (Annexure-A)</u>

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નક્લ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય. (જે એલોટીને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.)

<u>એનેક્ષર- બી (Annexure-B)</u>

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (એલોટીને આપેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /૨૦૨૩ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

એકતરફવાળા **સાક્ષીઓ**

લખી આપનાર

SKR MADHAV DEVELOPERS LLP *નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,*

(પટેલ ગૌરાંગ હસમુખભાઈ)

૧. -----------------------

૨. -----------------------

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા **ફોટોગ્રાફ** **ડાબા હાથના**

લખી આપનાર **અંગુઠાનું નિશાન**

SKR MADHAV DEVELOPERS LLP *નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના*
વહીવટકર્તા ભાગીદાર
પટેલ ગૌરાંગ હસમુખભાઈ

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

૧. . . . .

૨. . . . .