:: બાનાખતનો કરાર ::
(કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર ::

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી પેઢી, *કે જેની ઓફીસ : સી/૩૦૪, મારૂતિ આમ્રકુંજ, સુર્યા સર્કલ પાસે, ટીપી નં.૯, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે,*
(PAN NO. ABTFM 9027 B)
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. **સોની રોહન રૂપેશકુમાર,** *ઉં.આ.વ.૨૪, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ૩૫, નરનારાયણ સોસાયટી, મુ.તા.માણસા, જી.ગાંધીનગરના,*

૨. **રાકેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૫૦, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ૩/૧૨૨, રામજી મંદિર વાસ, મુ.ધોળાકુવા, 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.*

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર ::

. . . . , ઉં.આ.વ.. . ., ધંધો – . . . . ., રહેવાસી – . . . . .ના, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.
(PAN NO. . . . .)
(Aadhar No.. . . . .)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર**ના *તાલુકા* **ગાંધીનગર**ના *ગામ મોજે* **ઉવારસદ**ની *સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૯૫ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૬૨૯/૩/અ) ની ૯૧૪૧ ચો.મીટર પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૮૧૧૭ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬** *(વાસણા-હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ)* માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૧ ની ૪૮૭૦ ચો.મીટર** *મલ્ટીપરપઝ/બહુ હેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસ્ તથા દુકાનો વાળી ઈમારતો કે જે*

“SHIVANJALI IMPERIA” તરીકે ઓળખાય છે તે એક્તરફ્વાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૨૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૩૨૦૫ થી **“શ્રીજી હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટ્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ”** નામની કંપની પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એક્તરફ્વાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

અગાઉ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ./ઉવારસદ/૧૧૭/૦૬/૨૦૨૨/૬૭૯૩/૨૦૨૨ વપરાશ: રહેણાંક તથા વાણિજ્ય, તા.૦૩/૦૯/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે.

હવે, એક્તરફ્વાળા સદરહુ જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ **બ્લોક નં.એ તથા બી** માં ૮૯ રહેણાંક તથા ૪૫ વાણિજ્યના મળી કુલ ૧૩૪ યુનિટો (બેઝમેન્ટ-૧ (પાર્કિંગ), બેઝમેન્ટ-૨ (પાર્કિંગ), ગ્રા.ફ્લોર (હોલો પ્લીન્થ), ગ્રા.ફ્લોર (સોલીડ પ્લીન્થ) + પ્રથમ માળ (વાણિજ્ય તથા રહેણાંક) થી તેર માળ) બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એક્તરફ્વાળા નવા જી.ડી.સી.આર મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે બીજીતરફ્વાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં.

એક્તરફ્વાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : . . . . છે જેની નકલ એનેક્ષર “બી” (Annexure - B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં**.. . . .માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . **મજલે** આવેલ **ફ્લેટ નં**. . . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કાર્પેટ એરિયા . . . . **ચો.મી.**, બાલ્કની એરિયા . . . . **ચો.મી.** તથા વોશ એરિયા . . . . **ચો.મીટર**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફ્વાળાને **કુલ રૂ**.. . . . . . ./- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફ્વાળાએ બાના તથા અંશત: અવેજની રકમના **રૂ**.. . . . . . ./- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** એક્તરફ્વાળાને નીચે મુજબ ચુક્વેલ છે. જેનો એક્તરફ્વાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એક્તરફ્વાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજાતરફ્વાળાએ સદરહુ **"SHIVANJALI IMPERIA"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એક્તરફ્વાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજાતરફ્વાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફ્તે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

<u>બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ</u>

ક્રમ	તારીખ	બેન્ક્નું નામ	ચેક નંબર	રકમ
૧.				
૨.				
૩.				
		કુલ		

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

<u>-: શરતો :-</u>

(૧) બીજાતરફ્વાળા - ખરીદનાર આથી એક્તરફ્વાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે **"SHIVANJALI IMPERIA"** માં **બ્લોક નં.. . .** માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . **મજલે** આવેલ **ફ્લેટ નં.. . . .** કે જેનો કાર્પેટ એરીયા . . . . . **ચો.મી.** છે તેની ક્મિત **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 ક્મિત સમાવિષ્ટ છે તે.

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

(૩) એક્તરફ્વાળા, બીજાતરફ્વાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર . . . . . **ચો.મી** છે કે જે ફ્લેટનો

ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૪) એક્તરફવાળાએ, બીજીતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોક્ના **તેરમા માળ**ના ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ (**બ્લોક નં.એ તથા બી** માં . . . . . **મજલે** આવેલ **ફ્લેટ નં**.. . . . ને સમાંતર પેન્ટહાઉસ માટેની ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે માત્ર વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફવાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજીતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે. જો કે, સદરહુ બીલ્ડિંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી એક્તરફવાળાનો સદરહુ કોમન ખુલ્લી ટેરેસમાં કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ માં કોઈપણ પ્રકારનો માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં. સદરહુ એફ.એસ.આઈ ના હક્કો સદરહુ યોજના માટે રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના રહેશે.

(૫) એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટ-૧ તથા બેઝમેન્ટ-૨ના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જે એલોટેડ પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. વધુમાં સદરહુ કોમ્પલેક્ષના બ્લોક નં.એ તથા બી માં ગ્રાઉન્ડ, ફર્સ્ટ તથા સેકન્ડ ફ્લોરની દુકાન/ઓફિસને સામે આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરો માટે નિયત કરેલ છે તે પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત સદરહુ બ્લોક્ના દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએજ કરવાનો રહેશે. આવી જગ્યાનો ઉપયોગ કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ બ્લોક્ના અથવા સ્કીમના બાકીના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ કરવાનો નથી.

(૫-એ) એલોટી (બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા **રૂા**.. . . . ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળાને ચુક્વેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ **રૂા**.. . . . ./- નીચે મુજબ ચુક્વવાનો રહેશે.

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

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

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

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

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

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ એક્તરફ્વાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીક્લ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ ક્રારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુક્વવાના રહેશે.

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

(૫-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારે એક્તરફ્વાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ ક્રવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે ક્રવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરફ્વાળા – ખરીદનાર તરફ્થી ચુક્વવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય 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. એક્તરફ્વાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ બીજીતરફ્વાળા-

ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(૫-ડી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એકારફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૫-ઈ) એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-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 એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકાના ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના 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.

૬.. એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને 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 અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **7305.00 ચો.મી.** છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતી ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને **17532.00 ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **457.31 ચો.મી.** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરીએ છીએ.

૮.. એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી **તા : 31-12-2026** સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચૂક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું **SBI MCLR+૨%** ના દરે વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચૂકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તી જેવી કે પૂર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, વાયરલ મહામારી વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી. અને તેવા કારણો ના આધારે જેટલો સમય ફ્લેટ નો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

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 એક્તરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર*

કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા 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.. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફ્ક્ત રહેણાંક્ના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફ્વાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં (બેઝમેન્ટ-૧ તથા ૨) જ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફ્વાળાનો એક્તરફ્વાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એક્તરફ્વાળા ઈચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૧.. ભવિષ્યમાં બીજીતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એક્તરફ્વાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફ્વાળાએ 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 બીજીતરફ્વાળાએ 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 ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો 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, નુક્શાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુક્વણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુક્વી દીધેલ છે.

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

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનન્ટેબલ 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 નુક્શાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુક્શાન 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 નુક્શાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુક્શાન 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 એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા 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 અજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

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

૧૪.. એકતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"SHIVANJALI IMPERIA"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજીતરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળાએ જે-તે ફ્લેટ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

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

૧૬.. **<u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>**

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.. **સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)**

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૧૮.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળાને 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, અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી પેઢી, : સી/૩૦૪, મારૂતિ આમ્રકુંજ, સુર્યા સર્કલ પાસે, ટીપી નં.૯, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર,
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.. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)**

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

૨૧.. **તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)**

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.. **કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)**

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.. **સમાંતરતા :- (Severability)**

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.

પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગરના** તાલુકા **ગાંધીનગરના** ગામ મોજે **ઉવારસદની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૯૫ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૬૨૯/૩/અ) ની ૯૧૪૧ ચો.મીટર પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૮૧૧૭ ચો.મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬** (વાસણા-હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૧** ની **૪૮૭૦ ચો.મીટર** મલ્ટીપરપઝ/બહુ હેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસ્ તથા દુકાનો વાળી ઈમારતો કે જે **"SHIVANJALI IMPERIA"** તરીકે ઓળખાય છે તેમાં **બ્લોક નં.. . . .**માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . **મજલે** આવેલ **ફ્લેટ નં. . . . .** કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કાર્પેટ એરિયા . . . . **ચો.મી.**, બાલ્કની એરિયા . . . . **ચો.મી.** તથા વોશ એરિયા . . . . **ચો.મીટર**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા 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 (જેની નક્લ વેચાણ લેનારને 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. (જેની નક્લ વેચાણ લેનારને અલગથી આપવામાં આવેલ છે)

<u>એનેક્ષર- બી (Annexure-B)</u>

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (વેચાણ રાખનારને આપેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો ક્રાર 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 ક્બુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / /૨૦૨૨ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u> **<u>સાક્ષીઓ</u>**

લખી આપનાર
MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. ------------------------------------ ૧. --------------------
(સોની રોહન રૂપેશકુમાર)

૨. ------------------------------------ ૨. --------------------
(રાકેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>

લખી આપનાર

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. *સોની રોહન રૂપેશકુમાર*

૨. *રાકેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ*

<u>બીજીતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર

. . . .

:: બાનાખતનો કરાર ::
(કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર ::

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ : સી/૩૦૪, મારૂતિ આમ્રકુંજ, સુર્યા સર્કલ પાસે, ટીપી નં.૯, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે,
(PAN NO. ABTFM 9027 B)
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. **સોની રોહન રૂપેશકુમાર**, ઉં.આ.વ.૨૪, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ૩૫, નરનારાયણ સોસાયટી, મુ.તા.માણસા, જી.ગાંધીનગરના,

૨. **રાકેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ**, ઉં.આ.વ.૫૦, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ૩/૧૨૨, રામજી મંદિર વાસ, મુ.ધોળાકુવા, 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.

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર ::

. . . . , ઉં.આ.વ.. . ., ધંધો – . . . . ., રહેવાસી – . . . . .ના, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.
PAN NO. . . . .)
(Aadhar No.. . . . .)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર**ના તાલુકા **ગાંધીનગર**ના ગામ મોજે **ઉવારસદ**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૯૫ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૬૨૯/૩/અ) ની ૯૧૪૧ ચો.મીટર પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૮૧૧૭ ચો.મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬** (વાસણા-હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૧**

ની **૪૮૭૦ ચો.મીટર** મલ્ટીપરપઝ/બહુ હેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસ્ તથા દુકાનો વાળી ઈમારતો કે જે **"SHIVANJALI IMPERIA"** તરીકે ઓળખાય છે તે એક્તરફ્વાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૨૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૩૨૦૫ થી **"શ્રીજી હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટ્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ"** નામની કંપની પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એક્તરફ્વાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

અગાઉ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની ક્ચેરીએથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ./ઉવારસદ/૧૭/૦૬/૨૦૨૨/૬૭૯૩/૨૦૨૨ વપરાશઃ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય, તા.૦૩/૦૯/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે.

હવે, એક્તરફ્વાળા સદરહુ જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ **બ્લોક નં.એ તથા બી** માં ૮૯ રહેણાંક તથા ૪૫ વાણિજ્યના મળી કુલ ૧૩૪ યુનિટો (બેઝમેન્ટ-૧ (પાર્કિંગ), બેઝમેન્ટ-૨ (પાર્કિંગ), ગ્રા.ફ્લોર (હોલો પ્લીન્થ), ગ્રા.ફ્લોર (સોલીડ પ્લીન્થ) + પ્રથમ માળ (વાણિજ્ય તથા રહેણાંક) થી તેર માળ) બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એક્તરફ્વાળા નવા જી.ડી.સી.આર મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે બીજીતરફ્વાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં.

એક્તરફ્વાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : . . . . છે જેની નકલ એનેક્ષર "બી" (Annexure - B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ મિલ્કત એટલે કે **"SHIVANJALI IMPERIA"** નામની સ્કીમમાં **બ્લોક નં..** . . . . માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . . **મજલે** આવેલ **દુકાન નં.** . . . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . . **ચો.મીટર** (કાર્પેટ એરિયા . . . . . **ચો.મી.**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા આશરે . . . . . **ચો.મીટર** (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફ્વાળાને **કુલ રૂ..** . . . . . ./- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફ્વાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના **રૂ..** . . . . . ./- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)**

એક્તરફવાળાને નીચે મુજબ ચુક્વેલ છે. જેનો એક્તરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એક્તરવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"SHIVANJALI IMPERIA"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એક્તરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફ્તે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્ક્ત વેચાણ રાખેલ છે.

બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ

ક્રમ	તારીખ	બેન્કનું નામ	ચેક નંબર	રકમ
૧.				
૨.				
૩.				
કુલ				

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

-: શરતો :-

૧. બીજીતરફવાળા - ખરીદનાર આથી એક્તરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે **"SHIVANJALI IMPERIA"** માં **બ્લોક નં.. . . . માં** ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . . **મજલે** આવેલ **દુકાન નં.. . . .** કે જેનો કાર્પેટ એરીયા . . . . . **ચો.મી.** છે તેની કિંમત **રૂા.. . . . ./-** છે જેમાં સદરહુ સ્કીમના 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. એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા - ખરીદનારને તેઓના યુનિટની સામે આવેલ ખુલ્લી માર્જીનની જગ્યામાંજ પાર્કિંગની જગ્યા આપેલ છે તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી

શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં તેમજ સદરહુ દુકાન/ઓફિસની આગળ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક ઉભો કરી શકશે નહીં.

૩. કુલ અવેજની રક્મ કે જે દુકાન/ઓફિસની છે જે અહીં ઉપર શરત નં. ૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે **રૂા**.. . . . . /- છે.

(૩-એ) બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા **રૂા**. . . . . . /- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે એક્તરફવાળાને બાકીની રક્મ **રૂા**.. . . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

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

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

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રક્મ 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 રક્મ એક્તરફવાળાને સદર દુકાન/ઓફિસની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

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

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

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રક્મ 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 દુકાન/ઓફિસ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રક્મ દુકાન/ઓફિસનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ

વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુક્વવાના રહેશે.

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

(૩-સી) કુલ ક્મિત 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. એક્તરફ્વાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુક્મ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ બીજાારફ્વાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(૩-ડી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એકારફ્વાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજાારફ્વાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રક્મનો અવેજ ના ચુક્વી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજાારફ્વાળાએ બાકીની રક્મ ઉપર વાર્ષિક સેંક્ડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજાારફ્વાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજાારફ્વાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફ્વાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફ્વાળા વેચાણક્મિતના ૧૦% રક્મ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્ક્ત વેચાણ કે તબદીલ કરી શક્શે. તેમજ તેમાં બીજાારફ્વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફ્વાળાએ બીજાારફ્વાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૩-ઈ) એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજાારફ્વાળા-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 એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજાતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકાના ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના 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.

(૩-એફ) બીજાતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત ઓફીસ, શોરૂમ, દુકાન, ગોડાઉન કોઈ ધંધો અથવા સરકારી નિયમોને આધિન ધંધો ચલાવવા માટે જ ઉપયોગ કરવાની રહેશે. એકતરફવાળાએ બીજાતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ યુનિટની સામે આવેલ ખુલ્લી માર્જીનની જગ્યામાં જે કોમન પાર્કિંગની જગ્યા આપેલ છે તે પાર્કિંગની જગ્યામાંજ બીજાતરફવાળાએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજાતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં તેમજ સદરહુ દુકાન/ઓફિસની આગળ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક ઉભો કરી શકશે નહીં.

૪.. એકતરફવાળા આથી બીજાતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજાતરફવાળા એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળાને બીજાતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજાતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૫.. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તરીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેક્ટની . . . . . **ચો.મી.** જમીન માટે છે અને એકતરફવાળા દ્વારા એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર. વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે એફ.એસ.આઈ. (જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર દ્વારા સદર દુકાન/આફિસ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને દુકાન/ઓફિસનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૬.. એકતરફવાળાએ દુકાન/ઓફિસનો કબજો બીજાતરફવાળાને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત દુકાન/ઓફિસનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજાતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા, બીજાતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮ ટકા ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

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

i યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો,

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

૭.. જે તારીખે દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ઓફિસ 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 એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજાતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ

ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત વાણિજ્યના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એક્તરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાંજ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાનો એક્તરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એક્તરફવાળા ઈચ્છે તે દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૯.. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એક્તરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાળાએ 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 બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૦.. **<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 ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો 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 દુકાન/ઓફિસ 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.

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

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે દુકાન/ઓફિસની 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 દહનશીલ 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 નુક્શાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુક્શાન અન્ય દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડને અથવા અપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર યુનિટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર દુકાન/ઓફિસ નો ઉપયોગ 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) દુકાન/ઓફિસમાં 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 દુકાન/ઓફિસ કે બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુક્શાન 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 દુકાન/ઓફિસ 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 દુકાન/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 એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા 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 અજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર દુકાન/ઓફિસમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૧૨.. એકતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર "**SHIVANJALI IMPERIA**" ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજીતરફવાળા-એલોટીને દુકાન/ઓફિસના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળાએ જે-તે દુકાન/ઓફિસ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે દુકાન/ઓફિસ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૩.. પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી

પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૪.. **<u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>**

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.

૧૫.. **<u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)</u>**

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૧૬.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળાને 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.

૧૭.. 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.

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી પેઢી,: સી/૩૦૪, મારૂતિ આમ્રકુંજ, સુર્યા સર્કલ પાસે, ટીપી નં.૯, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર,
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.

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

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

૧૯.. **<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.*

૨૦.. **<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.

૨૧.. **<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 (chedule-A)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **ઉવારસદ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૯૫ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૬૨૯/૩/અ) ની ૯૧૪૧ ચો.મીટર પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૮૧૧૭ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬** *(વાસણા-હડમતીયા-ઉવારસદ-વાવોલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૧** *ની* **૪૮૭૦ ચો.મીટર** *મલ્ટીપરપઝ/બહુ હેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસ્ તથા દુકાનો વાળી ઈમારતો કે જે* **"SHIVANJALI IMPERIA"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં* **બ્લોક નં. . . . .** *માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ . . . . .* **મજલે આવેલ દુકાન નં. . . .**

. . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . . **ચો.મીટર** (કાર્પેટ એરિયા . . . . . **ચો.મી.**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા આશરે . . . . . **ચો.મીટર** (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.

:: **ખુંટ વર્ણન** ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B)

ફ્લોર પ્લાન (જેની નકલ વેચાણ લેનારને અલગથી આપવામાં આવેલ છે)

એનેક્ષર-એ (Annexure-A)

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય. (જેની નકલ વેચાણ લેનારને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.)

એનેક્ષર- બી (Annexure-B)

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (વેચાણ રાખનારને 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. / /૨૦૨૨ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u>	**<u>સાક્ષીઓ</u>**
લખી આપનાર	

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. ------------------------------------ ૧. ---------------------

(સોની રોહન રૂપેશકુમાર)

૨. ------------------------------------ ૨. ---------------------

(રાકેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા
લખી આપનાર

MADHAV GROUP નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. *સોની રોહન રૂપેશકુમાર*

૨. *રાકેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ*

બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર

. . . .