-:: // બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો) // ::-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગરના** મોજે **કોબા** ગામની સીમમાં આવેલ **ખાતા નંબર : ૨૩** ના **બ્લોક/સર્વે નંબર : ૨૦૬/૧** ની હે.આરે.૦-૭૧-૭૫ ચો.મી. જમીન કે જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧ માં** સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૪૮ ની ૪૬૬૩ ચો.મી** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"સહર્ષ વિલા"** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બંગલોઝ પૈકી બંગલોઝ નંબર : ………… નો **બાનાખતનો કરાર**

<u>એકતરફવાળા :</u>		**મેસર્સ આરવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
વેચાણ આપનાર		**વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો**
(જમીન માલીક)		**(પેઢીનો પાન નં.** ABUFA4543R)
	૧.	**કમલેશભાઈ વરવાભાઈ પટેલ**
		ઉ.વ.૪૬,ધંધોઃ વેપાર,ધર્મે : હિન્દુ,
		રહે.૭, બંસરી બંગ્લોઝ,પેથાપુર,ગાંધીનગર
	૨.	**પટેલ ચેતનકુમાર પુરસોત્તમદાસ**
		ઉ.વ.૩૪, ધંધોઃ વેપાર,ધર્મે : હિન્દુ,
		રહે.૪, ન્યુ વિદ્યા વિહાર સોસાયટી,
		રામજીમંદિર રોડ, રાણીપ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "જમીન માલીક" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.જે શબ્દોના અર્થમાં પેઢી, તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો,એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. "

<u>બીજીતરફવાળા :</u>	**૧.**	**...**
<u>વેચાણ લેનાર</u>		ઉ.વ. ......,ધંધો : ....,ધર્મેઃ હિન્દુ,
(એલોટી)		પાન નં..
	૨.	**...**
		ઉ.વ. ......,ધંધો : ....,ધર્મેઃ હિન્દુ,
		પાન નં..
		બંન્ને રહે. ....
		....

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગરના** મોજે **કોબા** ગામની સીમમાં આવેલ **ખાતા નં.૨૩** ના **બ્લોક/સર્વે નં.૨૦૬/૧** ની હે.આરે.૦-૭૧-૭૫. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ જમીન કે જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧ માં** સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૮ ની ૪૬૬૩ ચો.મી.** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા રહેણાંકના બંગ્લોઝ વાળી સ્કીમ કે જે **"સહર્ષ વિલા"** તરીકે ઓળખાય છે તે મિલકત એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદરહું જમીનના મુળ માલિક કચરાભાઈ રામદાસ હતા તેઓનું તા.૦૫/૧૨/૧૯૬૯ ના રોજ અવસાન થતા તેઓના કાયદેસરના અને સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ભુપેન્દ્રભાઈ કચરાભાઈ, (૨) ભગવતીબેન કચરાભાઈ, (૩) મંજુલાબેન કચરાભાઈ તથા (૪) મેનાબેન તે કચરાભાઈ રામદાસની વિધવાના નામો વારસાઈ હક્કે દાખલ થયેલ.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોધ નં.૧૪૨૯ થી જે તે ઓથોરીટી દ્વારા તા.૨૧/૦૫/૧૯૭૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ ખાતેદાર મેનાબેન કચરાભાઈનું તા.૧૬/૦૭/૨૦૦૦ ના રોજ અવસાન થતા તેઓનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોધ નં.૨૭૯૩ થી જે તે ઓથોરીટી દ્વારા તા.૦૩/૦૪/૨૦૦૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના અન્ય સહ ખાતેદારો (૧) ભગવતીબેન કચરાભાઈ તથા (૨) મંજુલાબેન કચરાભાઈએ પોતાનો કાયમી હકક, હિત, હિસ્સો સ્વેચ્છેઆ પોતાની મરજીથી તેઓના સગા ભાઈ ભુપેન્દ્રભાઈ કચરાભાઈની તરફેણમાં જતો કરેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોધ નં.૩૪૨૭ થી જે તે ઓથોરીટી દ્વારા તા.૧૯/૦૪/૨૦૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા તા.૧૩/૦૬/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના ખાતેદાર ભુપેન્દ્રભાઈ કચરાભાઈએ તેઓની હયાતીમાં તેમના કાયદેસરના અને સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) મધુબેન ભુપેન્દ્રભાઈ પટેલ, (૨) રેશ્માબેન ભુપેન્દ્રભાઈ પટેલ, (૩) જિતેશકુમાર ભુપેન્દ્રભાઈ

પટેલ તથા (૪) દર્પણકુમાર ભુપેન્દ્રભાઈ પટેલના નામો વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોધ નં.૪૨૭૮ થી જે તે ઓથોરીટી દ્વારા તા.૧૪/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ રેવન્યુ ઓર્થોરિટી દ્વારા તા.૧૧/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ ખાતેદાર રેશ્માબેન ભુપેન્દ્રભાઈ પટેલનાએ પોતાનો કાયમી હકક, હિત, હિસ્સો સ્વેચ્છેઆ પોતાની મરજીથી અન્ય ખાતેદારોની તરફેણમાં જતો કરેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોધ નં.૪૩૬૭ થી જે તે ઓથોરીટી દ્વારા તા.૨૯/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા તા.૨૮/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના કુલ હે.આરે.ચો.મી.૦-૭૧-૭૫ ક્ષેત્રફળ પૈકી ૪૬૬૩.૭૫ ચો.મી. ની જમીન કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૦ ના હુકમ ક્રમાંક : ૩૨૭/૦૬/૦૩/૦૫૪/૨૦૨૦ થી બિનખેતીમાં રૂપાતરીત કરવામાં આવેલ. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોધ નં.૫૫૭૮ થી જે તે ઓથોરીટી દ્વારા તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા તા.૧૬/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહું **ખાતા નં.૨૩** ના **બ્લોક/સર્વે નં. ૨૦૬/૧**, **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧ ની ૪૬૬૩.૭૫ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ગુડા)ની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં.................................... તા.................... થી મેળવી લીધેલ છે.

હવે એકતરફવાળા સદરહું જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ રહેણાંકના હેતુના કુલ ....બંગ્લોઝ બાંધવા માંગે છે. જેને **''સહર્ષ વિલા''** નામની સ્કીમનું હાલનું બાંધકામ એકતરફવાળા દ્વારા ચાલુ છે તેમજ સદરહું સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબર.PR/GJ/GANDHINAGAR/...........................થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેની નકલ એનેક્ષર "બી" થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળા સદરહું બંગલોઝની સ્કીમ પૈકી બંગલોઝ **નં...........** જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે............ચો.મી. (બીલ્ટઅ એરિયા) (કાર્પેટ

એરિયા........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા............ચો.મી.) છે તે તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે **......... ચો.મી.** (કોમન પ્લોટ રોડ,રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલીકી હક્ક,હિત,હિસ્સા વાળી મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા............... ....માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂા.................... એકતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એકતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે. અને તે મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહું **''સહર્ષ વિલા''** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રોશર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફાવાળાએ જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

રૂા..............	અંકે રૂપિયા..........પુરા બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને..........બેન્ક......શાખાના ચેક નં.........તા..........થી ચુકવી આપેલ છે.
રૂા..............	અંકે રૂપિયા..........પુરા બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને..........બેન્ક......શાખાના ચેક નં.........તા..........થી ચુકવી આપેલ છે.
કુલ રૂા.	અંકે રૂપિયા..........પુરા

આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

-:: શરતો ::-

(૧) બીજીતરફવાળાએ - ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે **"સહર્ષ વિલા"** માં બંગલોઝ **નં..........** જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે............ચો.મી. (બીલ્ટઅ એરિયા) (કાર્પેટ એરિયા........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા............ચો.મી.) છે જેમાં સદરહું સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

(૨) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને વરંડા(૧) કે જેનો વિસ્તાર **......... ચો.મી.** છે કે જે બંગ્લોઝનો ભાગ છે. તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

(૩) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો કાર્પેટ એરિયા **........... ચો.મી.** છે કે જે બંગ્લોઝનો ભાગ છે. તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઇ ગયેલ છે.

(૪) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને સદરહું બંગલોઝ ઉપર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ સ્વતંત્ર હક્કે આપેલ છે જેની એકતરફવાળા દ્વારા કોઇ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી.

(૫) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા--ખરીદનારને બંગ્લોઝની સ્કીમ/ સોસાયટીમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા માત્ર .... કાર પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવેલ છે. તે જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં બીજીતરફવાળા રિઝર્વ પાર્કિંગનો હક્કદાવો કરી શકશે નહીં. સદરહું પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૫-એ)એલોટી (બીજીતરફવાળા) એ કરાર કરતા પહેલા રૂા................. એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે આથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફાવાળાને બાકી રકમનો અવેજ નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) બીજી તરફવાળાએ ૩૦% રકમ એકતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ બે (૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫ % સુધીની રકમ એકતરફવાળાને પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સદર બંગલોઝની દિવાલ અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતના ૯૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, વિગેરે તમામ જરૂરીયાતો પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની ૫% રકમ બંગલોઝનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને અથવા અપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી આવા ટેક્ષ બીજીતરફવાળા-એલોટીએ એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કે તે મુજબ ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.(આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી.,સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં 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 સમયે સમયે લગાડવામાં આવે એકતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટીસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-એલોટીને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(૫-સી) જો સદરહું મિલકતનું બાંધકામ એકતરફવાળા પૂર્ણ કરેલ હોય, છતા બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદ્દતમાં બાકીની રકમનો અવેજના ચુકવી આપેતો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ માટે બીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ વાર્ષિક ૮ % લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફવાળા ધ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહી અને બીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વેચાણ કિંમતના ૧૦ % રકમ જપ્ત (ફોરફીટ) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે, તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૫-ઈ) એકતરફવાળાએ સદરહું મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ % ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે.જો કાર્પેટ અરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા 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 ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ % ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ

એરીયામાં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ એલોટી પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં.૧ માં જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

(૬) એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધર આપે છે કે, સદરહું સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલા છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે, સદરહું બાબતે તેઓ એકતરફવાળાને સાથ સહકાર આપશે. તેમજ જયારે-જયારે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે. જો કે અનિવાર્ય સંજોગોને કારણે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાકી રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત (Essence of Contract) છે જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૭) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરેલ છે. કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૮૩૯૩.૪૦ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. અને ૮૩૯૩.૪૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે.ઉક્ત પરિયોજનામાં એકતરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીન પર ૪૪૭૭.૯૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને અલોટી સુચિત

એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને બંગલોઝનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ માત્ર એકતરફવાળાની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત બંગલોઝ ખરીદવા સમંત થયા છે.

(૮) એકતરફવાળાએ બંગલોઝનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળાએ તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત બંગલોઝનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિકે ૮ % ના વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એકતરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે બંગલોઝનો કબજો નિયત તારીખ આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગ પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

૧. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષમ અથવા કુદરતી કારણો જેવા કે, વરસાદ, પુર વિગેરે.

૨. સરકારી નોટિસ, હુકમ નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

(૯) જે તારીખે બંગલોઝનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે. અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૦) બીજીતરફવાળાએ સદરહું બંગલાઝ યા તેના કોઇ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહું બંગલોઝ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા ધ્વારા બંગલોઝ હોલ્ડરને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ તેમનું વાહન

પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ બાકીની કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યોએ હોલ્ડર રિઝર્વ પાર્કિંગનો હક્ક દાવો કરી શકશે નહીં.

(૧૧) ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એકતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા અસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. અને આ એસોસિએશન સર્વિસ સોસાયટી સદરહું ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ 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.

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

૨. 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.

૩. પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના કારણે કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૪. 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.

૫. પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારનાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઇ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક,હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

૬. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા કરાર અથવા વ્યવહારો કોઇપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઇટલ ને અસર થતી હોય.

૭. પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઇપણ પ્રકારની મનાઇ નથી કે તે સદર બંગલોઝ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

૮. પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણાં, 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 બંગલોઝની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઇ કામ બંગલોઝમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરુધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો,વધારો સ્થાનિક સત્તાધિશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

૨. તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય,ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સત્તાધિશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે અન્ય મિલકત કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઇ નુકશાન બંગલોઝને થાય કે જે એલોટીની

બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર બંગલોઝમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે જે તે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર બંગલોઝને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવો કોઇ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધિશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો,અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરિણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

૪. બંગલોઝમાં કોઇ તોડફોડ અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઇ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર અને બહારમાં કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી,ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મિલકતના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોટ મળે અને કોઇ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો,દિવાલો,સ્લેબો અથવા આર.સી.સીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં.અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નહીં.

૫. પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બિલ્ડીંગમાં કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રિમિયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

૬. સદર બંગલોઝમાંથી કોઇ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંપાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઇ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

૭. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સિક્યોરીટી ડિપોઝીટમાં પોતાનો હિસ્સો કે જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિશ અથવા સરકાર અથવા પાણી,વિજળી અથવા અન્ય કોઇ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ,વિમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધિશ દ્વારા લાગુ પડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા બંગ્લોઝના 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. એલોટીએ ભાડે,પેટા ભાડે,તબદીલ,એસાઇન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લ્હેણાં પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણ પણે ચુકવવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહી.

૧૦. એલોટીએ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમો 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 સોસાયટી,લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ,ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાંઓઆ કરારનો શરતો હેઠળ નીયમીત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

૧૨. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બંગલોઝનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતું સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૧૪) એકતરફવાળા સદરહું સમગ્ર "**સહર્ષવિલા**" ના પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાણાંકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઇ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજાતરફવાળા-એલોટીને બંગલોઝના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલાં એકતરફવાળાએ જે-તે બંગલોઝ

અંગેનું નો-ડ્યુ સર્ટીફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે એટલે કે જે-તે ફલેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ આપવાના રહેશે.

(૧૫) પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલકત જડીત વસ્તુ (ફિક્ષચર), ફીંટીગ્સ વિગેરે 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 ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કાવાળા ઉપયોગ કરશે.

(૧૬) બીજીતરફવાળાનો સદરહું સમગ્ર મિલકતની તમામ સુવિધાઓ જેવી કે, પાણીનો બોર, ગટર કનેકશન, ગાર્ડન, કોમન રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, લીફટ વિગેરે તમામમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ તેના રીપેરીંગ તેમજ અન્ય ખર્ચ સાથે, પાણીના મીટર, ગાર્ડનની જાળવણીનો ખર્ચ, કોમન ઓફિસ બ્લોકની જાળવણીનો ખર્ચ તથા રીપેરીંગ ખર્ચ, ગટરના ખાળકુવા, સેપ્ટીક ટેન્ક, ગટર કનેકશન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, સિક્યોરીટી, સફાઈ, લીફટના લાઈટબીલ, પરકોલેટીંગ વેલ, ઈલેક્ટ્રિક કેબલ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટ તેમજ રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં અન્ય બંગલોઝ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો નિભાવ ખર્ચ પણ બીજીતરફવાએ અન્ય બંગલોઝના હોલ્ડરો સાથે સરખે ભાગે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદરહું ઈમારતના સભ્યોએ એસોસીએશન કે એપેક્ષ બોડી ધ્વારા જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે અચુક આપવાની રહેશે/અચુકથી ભરવાની રહેશે.

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

સદરહું 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 બંગલોઝ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

(૧૮) **<u>સુધારાઓ હક્ક :- (Right to Amend)</u>**

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૧૯) **<u>કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)</u>**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોઈ, તેટલા પ્રમાણમાં તે સંઘરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હોઈ એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૦) આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત (Provisions of This Agreement Applicable to Allotee/subsequent Allottees) :- પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતી 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.

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

આરવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ - બંગલા નં.૪- ન્યુ વિદ્યા વિહાર સોસાયટી, કિરીટકુંજ સોસાયટી પાસે, રાણીપ, અમદાવાદ- ૩૮૨૪૮૦, ઈ-મેઈલ.........................

રહે...

<u>બીજીતરફવાળા :</u>	(૧)	**......................................**
<u>લખાવી લેનાર</u>		ઉ.વ. ......,ધંધો : ....,ધર્મેઃ હિન્દુ,
<u>(એલોટી)</u>		પાન નં................................
	(૨)	**......................................**
		ઉ.વ. ......,ધંધો : ....,ધર્મેઃ હિન્દુ,
		પાન નં................................
		બંન્ને રહે. ....
		....

એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે તે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઇ 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 ગયાનું ગણવામાં આવશે.

(૨૨) **<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stemp Duty And Ragistration)</u>**

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

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

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

(૨૪) **<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.

- :: પરિશિષ્ટ-એ (Schelude-A) ::-

..

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગરના** મોજે **કોબા** ગામની સીમમાં આવેલ **ખાતા નં.૨૩** ના **બ્લોક/સર્વે નં. : ૨૦૬/૧** ની હે.આરે.૦-૭૧-૭૫. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ પૈકી **૪૬૬૩.૭૫ ચો.મી.** જમીન કે જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧ માં** સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૮ ની ૪૬૬૩ ચો.મી.** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા રહેણાંકના બંગ્લોઝ વાળી ઈમારોતો કે જે **"સહર્ષવિલા"** તરીકે ઓળખાય છે જે બંગ્લોઝ પૈકી બંગલા નં.......... જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે............ચો.મી. (બીલ્ટઅપ એરિયા) (કાર્પેટ એરિયા........ચો.મી. તથા વોશ એરિયા............ચો.મી.) છે તે તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે **.......... ચો.મી.** (કોમન પ્લોટ રોડ,રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલીકી હક્ક,હિત,હિસ્સા વાળી મિલકત

..

:: ખુંટ વર્ણન :-

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

- :: પરિશિષ્ટ-બી (Schelude-B) ::-

મોજે **કોબા** ગામની સીમમાં આવેલ **ખાતા નં.૨૩** ના **બ્લોક/સર્વે નં. : ૨૦૬/૧** ની હે.આરે.૦-૭૧-૭૫. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ પૈકી **૪૬૬૩.૭૫ ચો.મી.** જમીન જેનો ગુડા

દ્વારા પાડવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૧ માં સમાવેશ થતા ગુડા દ્વારા આપવામાં આવેલ એફ.પી.નં.૪૮ ની ૪૬૬૩ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીન.

:: ખુંટ વર્ણન ::

પૂર્વે :: મહાવીર પુરમ જૈન દેરાસર સર્વે નં.૨૦૫ પૈકી આવેલ છે.

પશ્ચિમે :: ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે :: સર્વે નં.૨૨૦/ પૈકી આવેલ છે.

દક્ષિણે :: મહાવીર પુરમ જૈન દેરાસર સર્વે નં.૨૦૫ પૈકી આવેલ છે.

-:: એનેક્ષર-એ (Annexure-A) ::-

રેરાનું પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્ષર- બી (Annexure-B) ::-

બંગલોઝના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ) બંગલોઝનો તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં.

(૧) સ્ટ્રકચર : આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

(૩) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

(૪) ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૫) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે.

(૬) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૭) ઈલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૮) બાથરૂમઃ ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેરીવેર્સ

(૧૦) પ્લાસ્ટર : બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર, અંદરની દિવાલોમાં માલા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ. ઉપરોક્ત તમામ ફીટીંગ્સ અંગેની વસ્તુઓ જેવી કે ઈલે.એસેસરીઝ, દરવાજા, એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી, ફલોરીંગ, ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, બાથરૂમ તથા સેનેટરી, ફીટીંગ્સ જેવી તમામ વસ્તુઓ સારી ગુણવત્તા વાળી કોઈપણ કંપનીની વાપરવામાં આવશે તથા ચોક્કસ કંપનીની જ વસ્તુઓ વાપરવામાં આવશે તેવી કોઈ જ બાંહેંધરી પ્રમોટર આપતા નથી. તદ્ઉપરાંત ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોશીયારીથી કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર,લાલચ,પ્રલોભન કે શેહ શરમ વગર, સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂ સહી કરેલ છે.જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ રોજ તારીખ : / /૨૦૨૧ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મુકામે

અત્રે---------------------------મતુ અત્રે-------------------------શાખ

<u>એકતરફવાળા :</u>
<u>લખી આપનાર (જમીન માલીક)</u>
મેસર્સ આરવ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર/વહીવટકર્તા :-

------------------------------------ -------------------------

૧.કમલેશભાઈ વરવાભાઈ પટેલ

------------------------------------ -------------------------

૨.પટેલ ચેતનકુમાર પુરસોત્તમદાસ

:: ધી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ : ૩૨/અ મુજબનું પરિશિષ્ટ ::

લખી આપનારની સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાની છાપ
મેસર્સ આરવ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર/વહીવટકર્તા :-		
--------------------------- ૧.કમલેશભાઈ વરવાભાઈ પટેલ		
---------------------------- ૨.પટેલ ચેતનકુમાર પુરસોત્તમદાસ		
લખાવી લેનારની સહી	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**
---------------------------- (૧)		

--------------------------- (૨)		