~ બાનાખતનો કરાર ~

(કબજા વગરનો)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ પેથાપુરની સીમમાં આવેલ (૧) ખાતા નં: ૩૦૧૦, બ્લોક નં: ૧૦૨૬ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૩૯-૨૪ ચો.મી. યાને કે ૩૯૨૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૧૫૬૯.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં: ૧૦૨૬ ની ૨૩૫૪.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા (૨) ખાતા નં: ૩૦૪૪, બ્લોક નં: ૧૦૨૭/૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૨૩-૮૪ ચો.મી. યાને કે ૨૩૮૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૯૫૩.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં: ૧૦૨૭/૨ ની ૧૪૩૦.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા જુદા મજલાવાળી રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે "મેપલ ગ્રીન રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાય છે જેના બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં. .... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/શોપ નં. .... કે જેનો બીલ્ટઅપ એરિયા .... ચો.મી. કાર્પેટ એરિયા.........ચો.મી., (વોશ એરિયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા .... ચો.મી) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલકત.

એકતરફવાળા	::	"DEVMIT REALITY" નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર	::	(પાન કાર્ડ નંબર:- AAQFD 4450P)
પ્રમોટર	::	કે જેની રજી. ઓફીસ ૪૦૨,
		સૌમ્ય એપાર્ટમેન્ટ, મૈત્રીનગર સોસાયટી,

FOR, DEVMIT REALITY
PARTNER

	નારણપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે જે પેઢી ના ભાગીદારો વતી અને તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદારો. (૧) દિપકભાઇ બાબુભાઇ પટેલ ઉ.વ.આ. ૫૪, ધંધો :: ખેતી/વેપાર રહે. ૪૦૨, સૌમ્ય એપાર્ટમેન્ટ, મૈત્રીનગર સોસાયટી, નારણપુરા, અમદાવાદ. (૨) ધીરજલાલ હરિસિંગભાઇ ચૌધરી ઉ.વ.આ. ૫૫, ધંધો :: ખેતી/વેપાર રહે. બી-૩, પ્રગતિનગર સોસાયટી, પુરસોતમનગર ની પાસે, નાગલપુર, મહેસાણા

"જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને-અગર "એકતરફવાળા" અને-અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ટ્રાન્સફરી, એકઝીક્યુટર, એસાઇનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા	::	શ્રી ....
વેચાણ લેનાર/સભ્ય	::	ઉ.વ.આ: ...., વ્યવસાય: .... પાન કાર્ડ નંબર :: .... આધાર કાર્ડ નંબર :: .... સરનામું: ....

"જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને-અગર "બીજીતરફવાળા" અને-અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ પેથાપુરની સીમમાં આવેલ (૧) ખાતા નં: ૩૦૧૦, બ્લોક નં: ૧૦૨૬ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૩૯-૨૪ ચો.મી. યાને કે ૩૯૨૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૧૫૬૯.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં: ૧૦૨૬ ની ૨૩૫૪.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા (૨) ખાતા નં: ૩૦૪૪, બ્લોક નં: ૧૦૨૭/૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૨૩-૮૪ ચો.મી. યાને કે ૨૩૮૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૯૫૩.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં: ૧૦૨૭/૨ ની ૧૪૩૦.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા જુદા મજલાવાળી રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે "મેપલ ગ્રીન રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાય છે કે જેનું

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

વિગત વાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. સદરહુ જમીનમાં ખાતેદારશ્રી ભુલાજી સદાજી ડાભીનું તા. ૨૨/૦૧/૧૯૮૧ ના રોજ અવશાન થવાથી તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો ૧. દલપતસિંહ ભુલાજી, ૨. કરણસિંહ ભુલાજી, ૩. શોભારભા ભુલાજી, ૪. હીરાબેન તે ભુલાજી તે સદાજીના વિધવાના નામો વારસાઇ હક્કે દાખલ થયે જે વારસાઇની નોંધ ગામના નમૂના હક્ક પત્રક ૬ માં નોંધ નં. ૬૯૩૪ તા. ૦૩/૦૩/૧૯૮૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૩. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માંથી શોભારભા ભુલાજી ડાભી તે ભુલાજી સદાજી ડાભીની દીકરીના એ તેઓનો પોતાનો હક્ક રાજીખુશીથી ઉઠાવી લેતા તેઓના હક્ક કમીની નોંધ અરજી સોંગદનામાં સંમતી જવાબ ને આધારે ગામના નમૂના હક્ક પત્રક ૬ માં નોંધ નં. ૬૯૩૫ થી પડેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ હીરાબેન તે ભુલાજી તે સદાજીના વિધવાનું તા. ૦૫/૧૧/૨૦૧૨ ના રોજે અવસાન થવાથી તેઓનું નામ કમી કરવા સારૂ અરજી, સોગંદનામાં, મરણનું પ્રમાણપત્ર વિગેરે રજૂ થતા હીરાબેન તે ભુલાજી તે સદાજીના વિધવાનું નામ ગામના નમૂના હક્ક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૪૮૬૮ થી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૫. મોજે ગામ પેથાપુર તા.જી ગાંધીનગરના સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૦૨૬ (ખાતા નંબર ૭૫૦) ક્ષેત્રફળ ૩,૯૨૪.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી દલપતસિંહ ભુલાજી ડાભી એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૦૯/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી થી માંગણી કરતાં કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના તા. ૨૫/૦૯/૨૦૧૯ ના હુકમ કમાંક. ૧૪૧૯/૦૬/૦૩/૦૧૭/૨૦૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરીની આથી નોંધ કરવામાં આવી. *** વિશેષધારો દર ચો.મી. રૂા. ૦.૬૦ પૈસા મુજબ વાક રૂા. ૨,૩૫૪.૦૦ રૂપાંતર કર દર ચો.મી. રૂા. ૮.૦૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૩૧,૩૯૨.૦૦, લોકલ ફંડ દર ચો.મી. રૂા. ૧.૨૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૪.૭૦૯.૦૦ શિક્ષણ ઉપકર દર ચો.મી. રૂા. ૦.૩૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૧,૧૭૭.૦૦ તથા માપણી ફી રૂા. ૯૦૦.૦૦ જમા લેવાયેલ છે. જે ગામના નમૂના હક્ક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ:- ૧૭૭૫૪ થી પાડવામાં આવેલ જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૬. ત્યારબાદ સદર બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે જમીનના મુળ માલીકો ૧. દલપતસિંહ ભુલાજી, ૨. કરણસિંહ ભુલાજીનાઓ પાસેથી અમો લખી આપનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી વેચાણ રાખેલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપેથી સદર જમીનનો રજી. પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારની તરફેણ માં સબ રજી. ની કચેરી ગાંધીનગર ખાતે અનુક્રમ નં: ૧૧૧૧૮ તા. ૧૭/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધણી કરાવેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ ને આધારે રેવન્યુ રેકડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર: ૧૮૨૭૭ તા. ૦૭/૦૮/૨૦૨૦ થી પાડવામાં આવેલ

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

જે ફેરફાર નોંધ સર્કલ ઓફીસર દ્વારા તા. ૦૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ ત્યારથી સદર બીનખેતીની જમીનના અમો લખી આપનાર માલીક, હક્કદાર, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા.

૭. સદરહું સર્વે નં. ૧૦૨૭ વાળી જમીન સને-૧૯૮૧ માં પટેલ ઇશ્વરભાઇ હરીભાઇના નામે ચાલતી હતી તેઓએ તેમની હયાતીમાં તેમના બંને દીકરા ૧. પટેલ વિરચંદભાઇ ઇશ્વરભાઇ તથા ૨. પટેલ પ્રહલાદભાઇ ઇશ્વરભાઇના નામો સહ ભાગીદાર તરીકે દાખલ કરેલા જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૫૭૬૦ થી પડેલ જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૮. ત્યારબાદ સદર જમીનના સહ કબજેદાર પટેલ ઇશ્વરભાઇ હરીભાઇનું સને-૧૯૯૩ માં અવસાન થતા અરજી તથા મરણના દાખલાના આધારે તેમનુ નામ રેકર્ડ માંથી કમી કરવામાં આવેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નંબર: ૮૮૮૯ થી પડેલ જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૯. ત્યારબાદ સદર જમીનના માલીક, કબજેદાર વિરચંદભાઇ ઇશ્વરભાઇ તથા પ્રહલાદભાઇ ઇશ્વરભાઇનાઓએ તેમના કુ.મુ. કમલભાઇ અર્જુનદાસ જેઠવાણી મારફતે સદર જમીન તા.૧૨/૬/૨૦૨૧ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી કંકુબેન માનસીગભાઇ ચૌધરી એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીને વેચાણથી આપેલ સદર વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ, ઇન્ડેક્ષ નકલ તથા અરજીને આધારે સદર જમીનમાં કંકુબેન માનસીગભાઇ ચૌધરી એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જે વેચાણ નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૯૫૮૮ થી પડેલ જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૦. ત્યારબાદ સદર જમીનમાં તારીખ: ૧૫/૦૪/૨૦૦૨ ના રોજ કરેલ રજી.સુધારાના દસ્તાવેજને આધારે વેચાણ લેનાર કંકુબેન માનસિંહભાઇ પૃથ્વીરાજ ચૌધરી એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીને બદલે વેચાણ લેનાર માનસિંહભાઇ પૃથ્વીરાજ ચૌધરી એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીને એમ સુધારો કરવામાં આવેલ જે અંગે કરેલ અરજી, રજી.સુધારા દસ્તાવેજ તથા ઇન્ડેક્ષ નકલને આધારે સુધારા દસ્તાવેજની નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૯૭૪૩ થી પડેલ જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૧. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં જરૂરી વિવાદો ઉકેલવા મહેસુલ રાહે કાનુની પ્રકિયાઓ ચાલેલી અને અંતે સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલીક, કબજેદાર માનસિંહભાઇ પૃથ્વીરાજભાઇ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીને બનેલા ઉપરોક્ત સમય દરમ્યાન સદર સર્વે નં. ૧૦૨૭ વાળી જમીન બાબતે કે.જે.પી. દુરસ્તી થતા મે.ડી.આઇ.એલ.આર. શ્રી ગાંધીનગર તા. ૦૪/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજથી સર્વે નં. ૧૦૨૭ ની દુરસ્તી થયા મુજબ સર્વે નં. ૧૦૨૭/૧ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૧૬-૨૬ તથા સર્વે નં. ૧૦૨૭/૨ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૩-૮૪ એમ બે હીસ્સામાં વીભાજન થયેલ જે દુરસ્તીની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૧૬૯૪૨ થી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

૧૨. ત્યારબાદ સર્વે નં. ૧૦૨૭/૨ ના કબજેદાર માનસિંહભાઇ પૃથ્વીરાજભાઇ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીનાએ તારીખ: ૨૨/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કરતા ગણોતધારાની કલમ-૪૩ મુજબ પ્રિમીયમ ભરવાની મંજુરી તથા બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવાની અરજી અન્વયે કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના તા. ૦૨/૦૭/૨૦૨૦ ના હુકમ નં. ૮૧૪/૦૬/૦૧૭/૨૦૨૦ થી નકકી કરેલ પ્રિમીયમની રકમ રૂા. ૪૭,૨૦,૩૨૦/- સરકારશ્રીમાં જમા કરાવતા સદર જમીનને બીનખેતી(બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૨૦ થી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૩. ત્યારબાદ સદર સર્વે નં. ૧૦૨૭/૨ ની ૨૩૮૪ ચો.મી. જમીન માટે માનસિંહભાઇ પૃથ્વીરાજભાઇ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા વિપુલભાઇ એમ.ચૌધરીએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા તા.૨૨/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના એ તા. ૦૪/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક ૮૩૧/૦૬/ ૦૩/૦૧૭/૨૦૨૦ થી નકકી કરેલ શરતોને આધીન જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે ફેરવવાની મંજુરી આપેલ જે બીનખેતીની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૨૨૦ થી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૪. ત્યારબાદ ખાતેદાર માનસિંહભાઇ પૃથ્વીરાજભાઇ ચૌધરીનું તા.૩૦/૦૯/૧૯૭૦ ના રોજ અવસાન થયેલ હોઇ રેકર્ડમાં તેમના સીધીલીટીના વારસોએ કરેલ અરજી, મરણનુ પ્રમાણપત્ર તથા પેઢીનામાને આધારે સદરહુ જમીનના રેકર્ડમાં વારસદારો ૧. શશીકાંતાબેન માનસિંહભાઇ ચૌધરી, ૨. આશાબેન માનસિંહભાઇ ચૌધરી તથા ૩. વિપુલભાઇ માનસિંહભાઇ ચૌધરીના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ જે વારસાઇ નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૧૬૬ થી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૫. ત્યારબાદ સદર બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે જમીનના મુળ માલીકો ૧. શશીકાંતાબેન માનસિંહભાઇ ચૌધરી, ૨. આશાબેન માનસિંહભાઇ ચૌધરી તથા ૩. વિપુલભાઇ માનસિંહભાઇ ચૌધરીનાઓ પાસેથી અમો લખી આપનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી વેચાણ રાખેલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપેથી સદર જમીનનો રજી. પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારની તરફેણ માં સબ રજી. ની કચેરી ગાંધીનગર ખાતે અનુક્રમ નં: ૧૧૮૮૧ તા. ૨૮/૭/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધણી કરાવેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ ને આધારે રેવન્યુ રેકડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર: ૧૮૨૯૮ તા. ૧૮/૮/૨૦૨૦ થી પાડવામાં આવેલ જે ફેરફાર નોંધ સર્કલ ઓફીસર દ્વારા તા. ૦૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ ત્યારથી સદર બીનખેતીની જમીનના અમો લખી આપનાર માલીક, હક્કદાર, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા.

૧૬. ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ (૧) ખાતા નં. ૩૦૧૦, બ્લોક નં. ૧૦૨૬ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૩૯-૨૪ ચો.મી. યાને કે ૩૯૨૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૧૫૬૯.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૨૬ ની ૨૩૫૪.૦૦ ચો.મી.

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

જમીન તથા (૨) ખાતા નં. ૩૦૪૪, બ્લોક નં. ૧૦૨૭/૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૨૩-૮૪ ચો.મી. યાને કે ૨૩૮૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૯૫૩.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૨૭/૨ ની ૧૪૩૦.૦૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનોનું એકત્રી કરણ કરી એકત્રીકરણ માટેની રીવાઇઝડ વીકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નીયોજક ગાંધીનગર શહેરી વીકાસ સત્તા મંડળ ગાંધીનગરની કચેરીએ થી તેમના પત્ર ક્રમાંક નં. પી.આર.એમ./પેથાપુર/૧૩૭/ ૧૨/૨૦૨૦/ ૮૩૮૭/ ૨૦૨૧/વપરાશ. રહેણાંક+ વાણીજ્ય તા. ૨૫/૦૮/૨૦૨૧ થી મેળવી લીધેલ છે.

૧૭. એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વીકાસ પરવાનગી મુજબ બેઝમેન્ટ, હેલોપ્લીન્થ,ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ૭ માળ મળી રહેણાંક (ફ્લેટ) ના કુલ ૧૦૬ તથા વાણીજ્ય (શોપ) ના કુલ ૪૧ યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

૧૮. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ કે સદરહુ સ્કીમ નું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હીત, સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બ્લોક: એ,બી,સી અને ડી ના ૨ & ૩ BHK ના ફ્લેટો તથા દુકાનો સહીત સાત (૭) માળ મુજબ બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજના યાને સ્કીમ ને "મેપલ ગ્રીન રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૧૯. વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઇને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર: .... તા. / /૨૦૨ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૨૦. બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક, ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગતે તમામ વિગતો બીજી તરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટ ખરીદ કરવા ઇચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં સદરહુ સ્કીમના નિતી નિયમોને આધિન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સદરહુ સ્કીમમાં બ્લોક નં. .... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/શોપ નં. .... કે જેનો કાર્પેટ એરિયા.........ચો.મી., વોશ એરિયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા ....

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

ચો.મી છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" અગર "યુનિટ" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા માં આ કરારથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટ/સ્કીમ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર યુનિટ (તે સાથે પાર્કીંગના હક્ક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-૭ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

"<u>હવે એકતરવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે.</u>"

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા માં દર્શાવેલ યુનિટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. યુનિટની કિંમત ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (યુનિટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, યુનિટના સામાન્ય વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નક્કી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતની ઉપરોકત નક્કી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત

FOR, DEVMIT REALITY
[signature]
PARTNER

રૂા ..../-	અંકે રૂપિયા ....પુરા ....બેંક ....શાખાના ચેક નં:- .... તા. ....ના રોજ થી તમોએ અમોને ચુકવી આપ્યા તે
કુલ રૂા ..../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦% રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે. જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેંકમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	કરાર થયેથી	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઇમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા.	૧૦૦.૦૦ % રકમ

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

આ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે/વિકાસ કરતાં (એકતરફવાળા) બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ ઉપર મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી (બીજીતરફવાળા) તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક દ્વારા એકતરફવાળા "દેવમીત રીયલ્ટી" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામે ગાંધીનગર મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેની આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેની આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા: ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઇપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઇપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઇને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ

FOR, DEVMIT REALITY
PARTNER

તેનાં ઉપર કોઇની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઇ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઇપણ સોલવન્સી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઇનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઇપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ કરાર સિવાય અન્ય કોઇપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઇપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

લખી આપનારે, લખાવી લેનાર-ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકના .... ફ્લોર પર આવેલ શોપ નંબર-........ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ (બ્લોક નં. .... માં .... ફ્લોર પર આવેલ ફલેટ નં. .... ને સમાંતર ....ચો.મી. ખુલ્લી ટેરેસ) જે બાલ્કનીના ઉપયોગ સારૂ સ્વતંત્ર માલિકી ધોરણે માત્ર વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેમાં તમો લખાવી લેનાર કોઇપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશો નહીં. જેની લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર દ્વારા કોઇ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી.

(૬) વેચાણ આપનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે....,

(A) (બીજીતરફવાળા) મજકુર મીલકતની આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ એલોટી (બીજીતરફવાળા) ને યુનિટની સંપૂર્ણ માલીકી હશે.

(B) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કીંગ તે સહીત (યુનિટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૭) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લી., યુ.જી.વી.સી.એલ (જી ઈ. બી), મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વિગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મીલકત નો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૮) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી.

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

(૯) વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૧૦) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ મિલક્તની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૧૨) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૩) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૪) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન / ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૫) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલક્ત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૬) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ગ્રામ પંચાયત, ટોરેન્ટ પાવર લિ./ યુ.જી.વી.સી.એલ. કે

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

અન્ય સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાં ભરવા પાત્ર થતાં અન્ય કરવેરા, સેસ, ચાર્જીસ ટેક્ષ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૧૭) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૭-A). જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૭-B) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૧૭-C) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૭- D) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ ફેઝ વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર / મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૭-E) જો ખરીદનારે દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૭- F) જો મેનેજમેન્ટ બોડીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક / વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

(૧૭-G) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલો/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૧૭- H) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સિંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૭- I) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૭- J) બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૭-K) સદર પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફ્લેટ/શોપ આવેલ હોય અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૧૮) સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશન/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકશે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચો થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલા સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હકદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૯) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

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

(૨૧) <u>CANCELLATION BY ALLOTEE</u> :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવેલ રકમ ઉપર પ્રમોટરે સરકારમાં જે રકમ જીએસટી કે અન્ય ટેક્ષ પેટે જમા કરાવી દીધેલ હોય જે રીફન્ડેબલ ન હોય તે રકમ બાદ કરી બાકીની તમામ રકમ પ્રમોટરે આ રદીકરણની તારીખ થી પીસ્તાલીસ(૪૫) દિવસમાં પરત કરવાની રહેશે કે કરશે.

(૨૨) <u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF FLAT</u> :: <u>એલોટીની (ફલેટ/શોપ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u> :-

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

(૧) યુનિટના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં યુનિટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે યુનિટના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દરેક યુનિટના હીસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચે ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન અથવા મંડળી આ રકમ દર મહીને રૂ.૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા એક હજાર પુરા પ્રતિ માસ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

<u>સમારકામ માટે ફલેટ/શોપમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::</u>

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નીરીક્ષણ કરવા માટે યોજના કે સ્કીમમાં પ્રવેશ આપશે.

(૨૩) <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ</u> ::

"<u>મેપલ</u> <u>ગ્રીન</u> <u>રેસીડેન્સી</u>" સ્કીમમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૨૪) <u>ફલેટ/શોપ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u> :

(A) યુનિટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિકતા સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે

FOR, DEVMIT REALITY
PARTNER

ફેરફાર અથવા યુનિટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(B) એલોટી યુનિટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૫) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત</u> :-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૨૬) <u>બંધનકારક અસર</u> :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તેમ એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૨૭) <u>સંપુર્ણ કરાર</u> :

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૮) <u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ</u> ::

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટ/શોપના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૯) <u>સહી કરવાનું સ્થળ</u> :

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે રહીને સહી કર્યા બાદ તે ગાંધીનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ગાંધીનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૩૦) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન / ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) માંથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવા પાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૩૧) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૫૬૭૬.૦૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૯૪૬૦.૦૦ સમ ચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૪૦૩.૧૮ સમચોરસમીટર નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારે સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના

FOR, DEVMIT REALITY

PARTNER

એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૩૨) એકતરફવાળા આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મજકુર મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે મજકુર મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે વેચાણ લેનારનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૩૩) સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચા, એકસ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહિવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે. જી.એસ.ટી. નો સમાવેશ દર્શાવેલ કિંમતમાં થતો નથી. તેવો ખર્ચ અલગથી ચુકવવાનો છે.

(૩૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહુ મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

// પરિશિષ્ટ //

(આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ પેથાપુરની સીમમાં આવેલ (૧) ખાતા નં: ૩૦૧૦, બ્લોક નં: ૧૦૨૬ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૩૯-૨૪ ચો.મી. યાને કે ૩૯૨૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૧૫૬૯.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. ની કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં: ૧૦૨૬ ની ૨૩૫૪.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા (૨) ખાતા નં: ૩૦૪૪, બ્લોક નં: ૧૦૨૭/૨ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૨૩-૮૪ ચો.મી. યાને કે ૨૩૮૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ગુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમમાં થતા ૪૦% લેખે ૯૫૩.૬૦ ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ થતા મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ નં: ૧૦૨૭/૨ ની ૧૪૩૦.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનો તથા તેની ઉપર બંધાઇ રહેલ જુદા જુદા મજલાવાળી રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે "મેપલ ગ્રીન રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાય છે જેના બ્લોકો

FOR, DEVMIT REALITY
PARTNER

પૈકી બ્લોક નં. .... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/શોપ નં. .... કે જેનો બીલ્ટઅપ એરિયા .... ચો.મી.(કાર્પેટ એરિયા.........ચો.મી., (વોશ એરિયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરિયા .... ચો.મી) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં .... ચો.મી. વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલકત.

:: ખુંટ વર્ણન ::

પૂર્વે ::

પશ્ચિમે ::

ઉત્તરે ::

દક્ષીણે ::

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અક્કલ, હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં કોઇના કોઇપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફે હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, ઇત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ: / /૨૦ ના રોજ ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

અત્રે .... મત્તુ
:: એકતરફવાળા ::
:: વેચાણ આપનાર ::
:: પ્રમોટર ::

....
દેવમીત રીયલ્ટીએ નામની ભાગીદારી
પેઢીવતી અને તરફથી તેના વહીવટ
કર્તા ભાગીદાર (૧) દીપકભાઇ બાબુભાઇ પટેલ,
(૨) ધીરજલાલ એચ. ચૌધરી

FOR, DEVMIT REALITY
PARTNER

અત્રે .... શાખ

:: સાક્ષીઓ ::

૧. ....

૨. ....