

// બાનાખતનો કરાર //

(કબજા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઉવારસદની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૭૮૨ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૬૩૪/૩) ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૦૯ માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યક ઈમારતો કે જે "મનોરથ મલ્હાર" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં. માં ગુડાની મંજૂર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ મજલે આવેલ ફ્લેટ નંબર : કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા..... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ચો.મી., તથા વોશ એરીયા ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા આશરે ચો.મી. (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હકક, હીત, હીસ્સાવાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.....,

એકતરફવાળા ::
લખી આપનાર ::

મનોરથ રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢી,
કે જેની ઓફીસ : ૩, ધ્વારકેશ બંગ્લોઝ,
ગાંધીનગર-માણસા રોડ, મુ.તા.માણસા,
જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે.

PAN NO. ABLFM 5324 M

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

મહેશભાઈ પટેલ

આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ....., ધંધો :,

રહેવાસી :

MANORATH REALITY

puter mukesh B
PARTNER

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો તથા તમારા હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડીમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજીતરફવાળા ::

નામ :

લખાવી લેનાર ::

PANNO.

આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ....., ધંધો :

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઉવારસદની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૭૯૨ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૬૩૪/૩) ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૦૯ માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યક ઈમારતો કે જે "મનોરથ મલ્હાર" તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદરહુ સર્વે/બ્લોક નં. ૨૭૯૨ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન મહેશકુમાર બેચરભાઈ પટેલ, જયરામભાઈ રણછોડભાઈ દેસાઈ, શંકરભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ, ગોપાળભાઈ પીથુભાઈ ચૌધરી, નિકુલભાઈ નારાયણભાઈ પટેલનાઓએ તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૩૨૨ થી પુંજાજી શકરાજી, પરતાપજી નાથાજી, રેશમબેન ભીખાજી ઠાકોર, કુંવરબેન શકરાજી, પ્રહલાદજી મણાજી ઠાકોર તથા કૌશિકભાઈ ચીમનલાલ શાહ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.

MANORATH REALITY

putra meharas
PARTNER

ત્યારબાદ મહેશકુમાર બેચરભાઈ પટેલ, જયરામભાઈ રણછોડભાઈ દેસાઈ, શંકરભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ, ગોપાળભાઈ પીથુભાઈ ચૌધરી, નિકુલભાઈ નારાયણભાઈ પટેલનાઓએ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૭૯૨ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૬૩૪/૩) ની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૬/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/એનએ/૬૫/૩૦૬૦૩૨૦૨૦૩૬૦૧૧/વશી. ૪૬૩૩ થી ૪૬૩૮/૨૦૨૦ થી મેળવી લીધેલ.

ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૧૨/૧૧/૨૦૨૦ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૨૩૯૦૯ થી મહેશકુમાર બેચરભાઈ પટેલ, જયરામભાઈ રણછોડભાઈ દેસાઈ, શંકરભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ, ગોપાળભાઈ પીથુભાઈ ચૌધરી, નિકુલભાઈ નારાયણભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનીયર નગર નિયંત્રક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરી, ગાંધીનગરથી તેમના પત્ર નં. પી.આર.એમ./ઉવારસદ/૮૦/૧૦/૨૦૨૦/૧૭૨/૨૦૨૧ વપરાશ- રહેણાંક તથા વાણીજય, તા.૦૫/૦૧/૨૦૨૧ થી મંજૂર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે.

હવે એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ ૫૬ રહેણાંક તથા ૦૭ વાણીજય મળી કુલ ૬૩ યુનિટો (બેઝમેન્ટો, હોલો પ્લીન્થ, સ્ટેર કેબીન તથા સાત માળ) બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એકતરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હકકદાર છે/રહેશે.

એકતરફવાળા ધ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

MANORATH REALITY
patel mahesh B
PARTNER

હવે એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પૈકી બ્લોક નં. માં ગુડાની મંજૂર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ મજલે આવેલ ફ્લેટ નંબર : કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા..... ચો.મી., બાલકની એરીયા ચો.મી., તથા વોશ એરીયા ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડો પડતા આશરે ચો.મી. (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલીકી હકક, હીત, હીસ્સાવાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરામાં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા એકતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એકતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે એકતરફવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.

બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ ::-

રૂા...../-	અંકે રૂપિયા પુરા બેંકના ચેક નંબર : તા..... થી ચુકવી આપેલ છે.
કુલ રૂા...../-	અંકે રૂપિયા પુરા.

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

// શરતો //

- (૧) બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે "....." માં બ્લોક નંબર : માં ગુડાની મંજૂર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ મજલે આવેલ ફ્લેટ નંબર : કે જેનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે તેની કિંમત

MAHARATH REALITY
petel mahesh B
PARTNER

રૂા...../-છે જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા વણવહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

- (ર) એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલકની વરંડા (૧) 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.
- (૩) એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલકની (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) એકતરફવાળાએ, બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ (બ્લોક નં. માં મજલે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ને સમાંતર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) માત્ર સહમાલીકી ધોરણે માત્ર વપરાશી હકકે આપેલ છે જેની એકતરફવાળા ધ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે. એકતરફવાળા સદરહુ ટેરેસમાં વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયા પછી કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં. સદરહુ ધાબાના હકકો સદરહુ સ્કીમ માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે. અને જો ભવિષ્યમાં કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વાપરવાનો હકક પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે.
- (૫) એકતરફવાળા ધ્વારા બેઝમેન્ટ તથા હોલો પ્લીન્થમાં જે એલોટેડ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા નિયત કરવામાં આવેલ છે. તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગન અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હકક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે

MANORATH REALITY

Peter Muthiah B
PARTNER

એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(પ.એ)એલોટી(બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા.....(કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહી) એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ રૂા...../- નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

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

બી. ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બીલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીગ કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ છે તેનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

સી. ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બીલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલથ અથવા વીગ સામેલ હોય તેનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

ડી. ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

ઈ. ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર ફ્લેટના માળના લેવલ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

એફ. ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને બીલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં ફ્લેટ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

જી. ખરીદ કિંમતના ૯૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ

MANORATH REALITY

Atul Mukesh B
PARTNER

કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

(પ.બી)ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્સ/ચાર્જીસ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્સ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એકતરફવાળા ધ્વારા જે નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્સોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઈ.બી., યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) ધ્વારા બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્સોનો સમાવેશ થાય છે.)

(પ.સી)કુલ કિંમતમાં ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધિશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. લખી આપનારે આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટીસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડીમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(પ.ડી)જો સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે તમો લખાવી લેનારે બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે MCLR+ ૨ (બે) ટકા વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફવાળા ધ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે

MANORATH REALITY

Patel mubesh B
PARTNER

માસથી વધારે વિલંબ કરવામાં આવશે નહીં અને બીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રહીત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મીલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

(પ.ઈ)પ્રયોજકે સદરહુ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધિશ ધ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને અમો લખી આપનારે વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક MCLR+ ૨% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં 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 એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

(પ.એફ)પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ચો.મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને

MANORATH REALITY
 Patel Mihir B
 PARTNER

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

(૬) એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બીલ્ડીંગ 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 એકતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

(૭) વધુમાં એકતરફવાળા ધ્વારા સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો માટે ૨૪ x ૭ પાણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. તેમજ યુનિટ દીઠ અલગથી મીટરની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળાએ આખા મહીના દરમ્યાન તેઓએ વાપરેલ પાણી પેટે તેમના યુનિટના પાણીના મીટરના રીડીંગ મુજબ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

(૮) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન માટે છે અને એકતરફવાળા ધ્વારા એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર.

MANORATH REALITY
Ritesh mubet h B
PARTNER

વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રિમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે 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 ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર ધ્વારા સદર ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

- (૯) એકતરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ સુધીમાં આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર $MCLR + 2\%$ ટકાના વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એકતરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બીલ્ડીંગની પુર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

- (એ) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવા કે વરસાદ, પુર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો.
- (બી) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

MANORATH REALITY

petel mukesh B
PARTNER

(૧૦) જે તારીખે ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફલેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જયારે શક્ય હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવાબીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૧૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફલેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા ધ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાનો એકતરફવાળા ધ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રીઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળા ઈચ્છે તે ફલેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે. વધુમાં સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ વાણીજ્ય યુનિટોના યુનિટ હોલ્ડરો માટે બનાવવામાં આવેલ કોમન ટોઈલેટનો ઉપયોગ ફક્ત વાણીજ્ય યુનિટ હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકો એજ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા કોમન ટોઈલેટનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે નહીં.

(૧૨) ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલીકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે 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.

MANORATH REALITY

Patel mulhesh B
PARTNER

(૧૩) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી : (Representations And Warranties of the Promoter):-

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

- (૧) 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 હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.
- (૨) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.
- (૩) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (૪) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.
- (૫) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.
- (૬) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા

MANORATH REALITY
Ritesh mehta B
PARTNER

કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

- (૭) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર કરે છે કે તેઓના ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.
- (૮) પ્રયોજકે બીનસરકારી, સરકારી હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.
- (૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,
- (૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા 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, જયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધેલ 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) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર

MANORATH REALITY
 Patel Mahesh B
 PARTNER

ફલેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

- (જ) ફલેટમાં 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 સ્થિતિમાં 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 પ્રમોટર (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (પ) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફલેટ 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.
- (ડ) સદર ફલેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.
- (ઢ) પ્રમોટર (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેક્શન ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના ફલેટમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (લ) સ્થાનિક વેરા પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી

MANORATH REALITY
atul mukherjee
 PARTNER

ધ્વારા 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 મીલકત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લહેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લહેણું એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનના 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 ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લહેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

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

(૧૫) પ્રમોટર(એકતરફવાળા) આ કરાર કરે તે પછી સદરહુ ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર બોજો ઉભો કરી શકશે નહીં. અને જો આવો કોઈ શાનગીરો/બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તેટલા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામા ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો ગીરો કે બોજો સદરહુ ફ્લેટ

MANORATH REALITY

Partner
PARTNER

ખરીદનાર અથવા સદરહુ ફલેટ લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૬) પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મીલકત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મીલકતમાં 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 વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માકાવાળાનો ઉપયોગ કરશે.

(૧૭) સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) ::

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

(૧૮) સુધારાનો હકક : (Right To Amend)

બન્ને પક્ષકારોની લેખીતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૧૯) આ કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provision of This Agreement Applicable to Allottee / Subsequent Allottees)
પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતી 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.

(૨૦) આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રમોટર (Promoter) ને એકબીજા ધ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી.

MANORATH REALITY

Patel mukesh B
PARTNER

અન્ડરસર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

મનોરથ રીયાલ્ટી નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ :
 ૩, ધ્વારકેશ બંગ્લોઝ, ગાંધીનગર-માણસા રોડ, મુ.તા.માણસા,
 જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે. ઈ-મેઈલ,
manorathreality@gmail.com રહેવાસી :
 ના ઈ-મેઈલ

આઈ.ડી.-..... એલોટી
 અને પ્રમોટર (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 પ્રમોટર (Promoter) અને એલોટીને
 મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૧) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration) : આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

(૨૨) તકરારનો નિકાલ (Dispute Resolution):

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નીકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પુર્વક 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 અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

(૨૩) કાયદાનો અમલ (Governing Law):

પક્ષકારોના હકક 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.

(૨૪) સમાંતરતા (Severability):

MANORATH REALITY
petel mukul B
 PARTNER

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 હોય તો 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 તેટલા સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી થશે.

// પરિશિષ્ટ-એ //

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઉવારસદની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબર : ૨૭૯૨ (જુનો સર્વે/બ્લોક નંબર : ૬૩૪/૩) ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૦૯ માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૪ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યિક ઈમારતો કે જે "મનોરથ મલ્હાર" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં. માં ગુડાની મંજૂર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ મજલે આવેલ ફ્લેટ નંબર : કે જેના બાંધકામનું કોન્ટ્રાક્ટ (બિલ્ડઅપ એરીયા) આશરે ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા..... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ચો.મી., તથા વોશ એરીયા ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડો પડતા આશરે ચો.મી. (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલીકી હકક, હીત, હિસ્સાવાળી મીલકત...,

ખુંટ વર્ણન :-

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

// પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B) //

ફ્લોર પ્લાન (જે એલોટીને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.)

// પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B) //

MANORATH REALITY

putal mukesh B
PARTNER

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મીલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય. (જે એલોટીને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.)

// પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B)//

ફલેટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો (એલોટીને આપેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તારીખ : /૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા ::

લખી આપનાર ::

સાક્ષીઓ ::

.....૧.....
(મનોરથ રીયાલ્ટી નામની ભાગીદારી
પેઢીવતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
.....)

૨.....

MANORATH REALITY
Atul Patel & B
PARTNER

// નોંધણી અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ //

એકતરફવાળા/લખી આપનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન..
..... (મનોરથ રીયાલ્ટી નામની ભાગીદારી પેઢીવતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર		
બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન..
.....		

MANORATH REALITY
petel mukesh 18
PARTNER