

એનેક્ષર " એ "

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

૧:- કાન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ

ઉ .વ.૫૫, ધંધો-ખેતી/ગૃહિણી, ધર્મ-હિન્દુ,

૨ :- પટેલ પ્રજય નાથાલાલ

ઉ .વ.૩૧, ધંધો-વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,

૩. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.

વતી અને તરફે તેના કર્તા અને મેનેજર

પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ

ઉ .વ.૩૧, ધંધો-વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,

૪. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.ના મેમ્બરો

૪.૧સ્નેહલબેન પ્રજયકુમાર પટેલ, ઉ.વ.૩૧, ધંધો-ગૃહિણી

પોતે જાતે તથા નં. ૪.૨. ના માતૃશ્રી તથા કુદરતી વાલી તરીકે

૪.૨. સગીર કિવા પ્રજયકુમાર પટેલ, ઉ.વ.આ ૩

૫. પટેલ ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ

ઉ .વ.પુખ્ત, ધંધો-ઘરકામ/ખેતી, ધર્મ-હિન્દુ,

૬. પટેલ ચિરાગ વિક્રમભાઈ

ઉ .વ.૨૯, ધંધો-ખેતી/વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ

નં. ૧ થી ૬ રહે- ૫૦૪/૧, વિરાટનગર સોસાયટી,

સેક્ટર-૨૩, ગાંધીનગરના

૭. રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા

ઉ .વ. પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,

૮. સરીતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા

ઉ .વ.૪૯, ધંધો-ગૃહિણી, ધર્મ-હિન્દુ,

રહે- પ્લોટનં.-૧૫૨, આનંદનગર,

સેક્ટર-૨૭, ગાંધીનગર.

૯. પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ

ઉ .વ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,

રહે- હનુમાનપુરા, ગામ-રાજપુરા, તા.માણસા,

જી.ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં એકતરફવાળા/જમીન માલિક /લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજીતરફવાળા ::-

આર.કે. પટેલ એન્ડ કંપની એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

પટેલ પ્રજય નાથાલાલ

ઓફીસ- ૪૧૩, પ્રતીક મોલ, સ્વામીનારાયણ ધામ નજીક,
કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર-૩૮૨૪૨૧

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજીતરફવાળા/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.
જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજીતરફવાળા

(એલોટી)

.....
ઉ.વ....., ધંધો-વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,
રહે-

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં ત્રીજીતરફવાળા/લખાવી લેનાર/એલોટી તરીકે સંબોધવામાં
આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે-
પેથાપુર સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર-૧૦૦૬ ની ૯૯૧૫ ચો.મી. (ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ
૫૯૪૯ ચો.મી.) રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર
બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે " બંસરી ગ્રીનસીટી-૨ " તરીકે ઓળખાય છે. તે મિલકત
એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સૌ પ્રથમ સદરહુ બ્લોક/સર્વેનંબર ૧૦૦૬ ની ૯૯૧૫ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન
(૧) કાન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ (૨) પટેલ પ્રજય નાથાલાલ (૩) ભગવતીબેન
વિક્રમભાઈ પટેલ (૪) ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલ (૫) વિનોદકુમાર કચરાભાઈ પટેલ
(૬) વિપુલકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ (૭) રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા (૮)
સરિતા રમણીભાઈ ગોંડલીયા તથા (૯) પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલે
તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૬૯ થી કિશોરસિંહ હેંદુજી
સોલંકી પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.

(૩) ત્યારબાદ પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ તથા અન્ય એ સદરહુ સર્વેનં. -૧૦૦૬
પૈકીની ૯૯૧૫ ચો.મી.ની રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની
પરવાનગી કલેક્ટર અને જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ ગાંધીનગરે તેમના હુકમ નં.
સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૨૭૮/૧૭/૧૭૧. ૩૦૮૩૪ થી ૩૦૮૪૭/૨૦૧૮ તા.
૨૭/૦૮/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ છે.

(૪) સદરહુ બ્લોક/સર્વેનં. -૧૦૦૬ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં. પીઆરએમ/પેથાપુર/૩૦૫/૧૨/૨૦૧૮/૨૦૬૬/૨૦૧૯ તા. ૫/૩/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ (૧) વિનોદકુમાર ક્યારાભાઈ પટેલ તથા (૨) વિપુલકુમાર હસમુખભાઈ પટેલે સદરહુ બ્લોક/સર્વેનં. ૧૦૦૬ ની ૯૯૧૫ ચો.મી. (ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૫૯૪૯ ચો.મી.) જમીનમાંથી તેમનો વણવહેંચાયેલ માલિકી, હકક, હિત, હિસ્સો (૧) પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. વતી અને તરફથી તેના કર્તા અને મેનેજર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ તથા (૨) ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલની તરફેણમાં તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ હકક ઉઠાવી લેવાના દસ્તાવેજ નં. ૨૪૨૭૫ થી ઉઠાવી લીધેલ.

(૬) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવા માટે અમો એકતરફવાળા સાથે તા. ૨૭/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નં. ૨૧૩૩૫ નોંધાવેલ છે. સદરહુ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવાના હકકો ધરાવે છે.

હવે બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ ૧ બેઝમેન્ટ હોલોપ્લીનથ થી બ્લોક નં. એ અને બી, સી, ડી તથા ઈ માં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુના કુલ ૧૬૬ યુનીટો બાંધવા માંગે છે. જેને " બંસરી ચીનસીટી-૨ " એ નામ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ " બંસરી ચીનસીટી-૨ " નામની ઈમારતનું હાલનું બાંધકામ બીજીતરફવાળા ધ્વારા ચાલુ છે અને સદરહુ ઈમારત માટે ફાયર સેફ્ટીના લાયસન્સ મેળવવાના બાકી છે. તેમજ સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબર.....થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેની નકલ એનેક્સર "બી" થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત પૈકી..... મજલે (ગુડાના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીનથ ઉપર.....મજલે) આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરેચો.મીટર(બીલ્ડઅપ એરીયા) (કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી. બાલ્કની એરીયા.....ચો.મી. તથા વોશ એરીયા.....ચો.મી. કુલ એરીયા.....ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે.....ચો.મી. (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી, હકક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં કરવામાં આવેલ છે તે ત્રીજીતરફવાળાને કુલ રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા)માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના રૂ...../- (અંકે રૂપિયાપુરા)

બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો બીજીતરફવાળા સ્વીકાર કરેલ છે અને તે મળી ગયા બરાબર છે.

વધુમાં ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ " બંસરી ચીનસીટી-૨ " નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ બીજીતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બાઉન્ડર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજૂરી, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફિકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે ત્રીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

બાના તથા અંશત: અવેજની રકમ

રૂા..... અંકે રૂપિયા.....પુરા ત્રીજીતરફવાળાએ
બીજીતરફવાળાનેબેન્ક,
.....શાખાના ચેક/ડી.ડી./પે-ઓર્ડર
નં..... તા.....થી ચુકવી
આપેલ છે.

કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા.

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

:: શરતો ::

(૧) ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનાર આથી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે " બંસરી ચીનસીટી-૨ " માંમજલે (ગુડાના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીનથ ઉપરમજલે) આવેલ ફ્લેટ નં.....કે જેનો કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી. છે. તેની કિંમત રૂા...../- છે. જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહી જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

(૨) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા(૧) કે જેનો કાર્પેટ એરીયાચો.મી. છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૩) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા એ ત્રીજીતરફવાળા ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) કે જેનો કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી.છે. કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૪) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા એ ત્રીજીતરફવાળા ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકનામજલાના ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ માત્ર

સહ-માલિકી પોરણે વપરાશી હકકે આપેલ છે જેની એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ત્રીજીતરફવાળાને અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહીયારો કરવાનો રહેશે.

(૫) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટ તથા હોલો પ્લીન્થમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં માત્ર એક કાર પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવેલ છે તે જગ્યામાં જ ત્રીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ કોમન પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં ત્રીજીતરફવાળા રિઝર્વ પાર્કિંગનો હકકદાવો કરી શકશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૫-એ) એલોટી (ત્રીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા...../- (કુલ અવેજના ૧૦ % કરતા વધારે નહીં) બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બાકી રકમનો અવેજ રૂા...../- નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) ત્રીજીતરફવાળાએ ૩૦ % રકમ બીજીતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ બે (૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

(૭) ખરીદ કિંમતની ૮૫ % સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનિકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ, સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના

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

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

(૫-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્સ/ચાર્જનો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્સ/ચાર્જ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અથવા સરકારી ઓથોરીટી નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્સમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. સેસ, જીઈબી, પુ.જી.વી.સી.એલ, ગુડા ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) દ્વારા ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્સોનો સમાવેશ થાય છે.)

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

(૫-ડી) જો સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપેતો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ માટે ત્રીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮ % લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને ત્રીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એકતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ કિંમતના ૧૦ % રકમ જપ્ત (ફોરફીટ) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે, તેમજ તેમાં ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહીં.

(૫-ઈ) એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે ત્રીજીતરફવાળા-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 એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ % ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ 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.

૬. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને સાથ સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ત્રીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ ત્રીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલ છે. જો કે અનિવાર્ય સંજોગોને કારણે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે- જે આ કરારની મુખ્ય શરત (Essence of contract) છે જેની આથી ત્રીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૭. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૮૨૩.૫૦ ચો.મી. 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 એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૩૩૮૫.૨૫ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૩૨૫.૮૪ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. "

૮. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાને તા. ૩૦/૬/૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા તથા

બીજીતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮ % ના વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

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

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

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

૯. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા ત્રીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા 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.

૧૦. ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેનો કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમના તમામ ફ્લેટ હોલરોએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ધ્વારા ભોયરામાં તથા હોલોપ્લીન્થમાં જે તે ફ્લેટ હોલરને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ તેમનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ બાકીની કોમન પાર્કીંગની અન્ય જગ્યામાં કોઈપણ ફ્લેટ હોલર રિઝર્વ પાર્કીંગનો હકકદાવો કરી શકશે નહીં.

૧૧. ભવિષ્યમાં ત્રીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજિયાત 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.

૧૨. 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 પહેલાં આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખર્ચખરો 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 પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ 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, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે જે 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 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 બિનકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ 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. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે.,
- (૧) એલોટો પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી કરશે તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરુદ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

- (૨) તેવી સામગ્રીનો સંગ્રહ નહીં કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે 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 લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફલેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફલેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.
- (૪) 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 સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (૫) પ્રોજેક્ટની જમીનમાં 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.
- (૬) સદરહુ ફલેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.
- (૭) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (૮) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી 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 મિલકત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લેણું બાક હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટ સદરહુ મિલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહી કરી શકે, સદરહુ તમામ લેણું એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મિલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

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

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

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

૧૪. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સદરહું સમગ્ર " બંસરી ગ્રીનસીટી-૨ " ના પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કમાંથી, નાણાંકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે ત્રીજીતરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા એ જે તે ફ્લેટ અંગેનું " નો-ડુ " સર્ટિફિકેટ આવી બેન્ક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૫. પ્રમોટર(એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલકત જડીત વસ્તુ (ફીક્સર), ફીટીંગ્સ 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 ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કવાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૬. ત્રીજીતરફવાળાનો સદરહુ સમગ્ર મિલકતની તમામ સુવિધાઓ જેવી કે, પાણીનો બોર, ગટર કનેક્શન, લાઈટ કનેક્શન, ગાર્ડન, કોમન રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, લીફ્ટ વિગેરે તમામમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો વપરાશી હકક 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 કનેક્શન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, સિક્યોરીટી સફાઈ, લીફ્ટના

લાઈટબીલ, પરકોલેટીંગ વેલ, ઈલેક્ટ્રીક કેબલ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટ તેમજ શીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં અન્ય ફલેટ હોલરો સાથે સહિયારો હકક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો નિભાવ ખર્ચ પણ ત્રીજીતરફવાળાએ અન્ય ફલેટ હોલરો સાથે સરખે ભાગે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ ઈમારતના સભ્યોએ એસોસિએશન કે એપેક્ષ બોડી ધ્વારા જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે અચુક આપવાની રહેશે/અચુકથી ભરવાની રહેશે.

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 સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં 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 લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૧૯. કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ 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 સંધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૦. આ કરારની જોગવાઈઓ ત્રીજીતરફવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત:- (Provisions of This Agreement Applicable to Allottee/Subsequent Allottees):- પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ 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 પ્રમોટર (Promoter) ને એકબીજા ધ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈ.ડી, અન્ડરસર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

આર.કે. પટેલ એન્ડ કંપની એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પટેલ પ્રજય નાથાલાલ ઓફીસ- ૪૧૩, પ્રતીક મોલ, સ્વામીનારાયણ ધામ નજીક, કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર.

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

૨૨. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)

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

૨૩. તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

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

૨૪. 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.

પરિશિષ્ટ -એ(Schedule-A)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે- પેથાપુર સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર-૧૦૦૬ ની ૮૮૧૫ ચો.મી. (ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૫૮૪૮ ચો.મી.) રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે " બંસરી ચીનસીટી-૨ " તરીકે ઓળખાય છે. તેમા..... મજલે (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીનથ ઉપર.....મજલે) આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરેચો.મીટર(બીલ્ટઅપ એરીયા) (કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી. બાલ્કની એરીયા.....ચો.મી. તથા વોશ એરીયા.....ચો.મી. કુલ એરીયા.....ચો.મી.) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે.....ચો.મી. (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી, હકક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલકત.

:: ખુંટ વર્ણન ::

પૂર્વ

::

પશ્ચિમે ::

ઉત્તરે ::

દક્ષિણે ::

પરિશિષ્ટ-બી(Schedule-B)

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્સર-એ(Annexure-A)

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

એનેક્સર-બી(Annexure-B)

ફ્લેટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

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

આજ તા. / /૨૦ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા

સાક્ષીઓ :-

લખી આપનાર

.....

૧.....

૧:- કાન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ

.....

૨ :- પટેલ પ્રજય નાથાલાલ

.....

૩. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.

વતી અને તરફે તેના કર્તા અને મેનેજર

પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ

૪. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.ના મેમ્બરો

.....
 ૪.૧સ્નેહલબેન પ્રજયકુમાર પટેલ,
 પોતે જાતે તથા સગીર કિવા પ્રજયકુમાર પટેલ
 ના માતૃશ્રી તથા કુદરતી વાલી તરીકે

.....
 ૫. પટેલ ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ

.....
 ૬. પટેલ ચિરાગ વિક્રમભાઈ

.....
 ૭. રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા

.....
 ૮. સરીતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા

.....
 ૯. પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા

.....
 આર.કે. પટેલ એન્ડ કંપની એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

પટેલ પ્રજય નાથાલાલ

ત્રીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

..... ૨.....

(