:: બાનાખતનો કરાર ::

(કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર ::

સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢી, *કે જેની ઓફિસ : ડી/૫૦૨, સ્થાપન-૨, રેડીયન્ટ સ્કુલની પાસે, ટી.પી. નં.૯, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર - ગુજરાત ખાતે આવેલ છે* **વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,**

૧. **હિતેન્દ્રકુમાર નરસિંહભાઇ અમીન**, *પુખ્ત વયના, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૧૪૭૯/૨, સેક્ટર નં.૩/સી, ગાંધીનગરના,*

૨. **શૈલેષકુમાર બબલદાસ પટેલ**, *પુખ્ત વયના, ધંધો – ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી – ૧, મહર્ષિ બંગ્લોઝ, પાટણ રોડ, ઉંઝા, જી. મહેસાણાના,*

૩. **બળદેવભાઇ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ**, *ઉં.આ.વ.૪૮, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી – ૩, ગોકુલધામ, શીવનગર, ઉમિયા માતા રોડ, ઉંઝા, તા. ઉંઝા, જી. મહેસાણાના, જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.*

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર (એલોટી) ::

. . . ., ઉં.આ.વ. . . . ., ધંધો – . . . . ., રહેવાસી – . . . ., (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ લેનાર અથવા અલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **રાયસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક** *ની* **૩૦૨૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯** *(રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬** *ની* **૧૯૬૪ ચો.મીટર** *રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા રહેણાંક બંગલોઝ વાળી સ્કીમ કે જે* **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** *તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

સદરહુ બીનખેતીની જમીન (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી. ત્યારબાદ (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલે સદરહુ જમીન અંગેની

બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીએથી તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૦૯/૧૨/વશી. ૨૪૦૯૭ થી ૨૪૧૧૨/૨૦૧૨, તા.૦૮/૧૧/૨૦૧૨ થી મેળવી લીધેલ.

ત્યારબાદ (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલે સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક** *ની* **૩૦૨૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની* **૧૯૬૪ ચો.મીટર** *રહેણાંક્ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં કુલ બાર (૧૨) સબ-પ્લોટના પ્લાન ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) સમક્ષ રજુ કરતાં ચીફ ઓફીસરશ્રીએ તા.૧૨/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ કેસ નં.૧૧૬૫૦૮૬ તથા રજાચિઠ્ઠી નં.* **GUDA/03-04-2019/1165086/01/000304, તા.૦૨/૦૪/૨૦૧૯** *થી તે અંગેની ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) માંથી મેળવેલ છે.*

ત્યારબાદ (૧) ઈશ્વરભાઈ હીરાભાઈ પટેલ તથા (૨) રમીલાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલે સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક** *ની* **૩૦૨૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની* **૧૯૬૪ ચો.મીટર** *રહેણાંક્ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તા.૩૧/૦૮/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૧૮૦૮ થી એક્તરફવાળાને અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.. ત્યારથી એક્તરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલ છે.*

હવે એક્તરફવાળા સદરહુ **લોક/સર્વે નં.૭/ક** *ની* **૩૦૨૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬ ની* **૧૯૬૪ ચો.મીટર** *રહેણાંક્ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડા દ્વારા પાડવામાં આવેલ* **કુલ ૧૨ સબ-પ્લોટ** *ઉપર તેમજ ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ* **કુલ ૧૨ (બાર) બંગલાઓ**નું *બાંધકામ કરવા માંગે છે.*

હવે એક્તરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ બંગલાની સ્કીમ કે જે **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ* **બંગલા નં. . . . . . .** *કે જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ . . . . . .* **ચો.મીટર** *છે તે તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર બંગલાના વરાડે મળવા પાત્ર વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હક્કો કે જેનું ક્ષેત્રફળ . . . . .* **ચો.મીટર** *છે તે મળી* **કુલ . . . . . . ચો.મીટર** *જમીન તથા તેના ઉપર બંધાયેલ* **ભોંયતળિયાનું . . . . . . ચો.મી., પ્રથમ મજલાનું . . . . . . ચો.મી., બીજા મજલાનું . . . . . . ચો.મી. તથા ત્રીજા મજલાની કેબીનનું . . . . . . ચો.મી. મળી કુલ આશરે . . . . . . ચો.મીટર** *બીલ્ટઅપ એરિયા (કુલ કાર્પેટ એરિયા . . . . . .* **ચો.મી., ... ચો.મી.** *નો ૧ બાલ્કની વરંડા, ...* **ચો.મી.** *ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની* (Wash Area), *. . . . . .* **ચો.મી.** *ખુલ્લી ટેરેસ* (Open Terrace), *. . . . . .* **ચો.મી.** *બંધ પાર્કિંગ જગ્યા* (Covered Parking Space), *લીફ્ટ તથા સ્ટેર કેસ એરિયા . . . . . .* **ચો.મી.**) *ના રહેણાંક બાંધકામ વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.*

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

સદરહુ બંગલો જેની ઉપર બંધાઈ રહેલ છે તે જમીનના હક્કો એક્તરફવાળા ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ધરાવે છે. તેમજ સદરહુ બંગલો વેચાણ આપવાનો તેમજ આવા વેચાણનો અવેજ સ્વીકારવાનો હક્ક એક્તરફવાળા ધરાવે છે.

બીજીતરફવાળા (એલોટી) ને એક્તરફવાળા દ્વારા ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લાગુ પડે છે અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને લગતા પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી હકીક્તો કે જે એક્તરફવાળાના આર્કીટેક્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે Real Estate (Regulation and Development) Act, ૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય (જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે) અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

બીજીતરફવાળા (એલોટી) એ સદરહુ **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** ની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર બંગલાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટની નકલ કે જે એટર્ની એટ લો અથવા એક્તરફવાળાના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે તેમજ, સદરહુ જમીનોના મિલ્કત કાર્ડ / ગામના નમુના નં. ૭ તથા ૧૨ ના ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અને/અથવા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનોને લાગુ પડે છે તે ચકાસેલ છે અને તેનાથી તેઓને સંતોષ સંતોષ થયેલ છે.

સદરહુ **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** ના બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા માટેના લે-આઉટ પ્લાનો એક્તરફવાળા દ્વારા લાગુ પડતી ઓથોરિટી દ્વારા મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે જેની નકલો બીજીતરફવાળા - એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

બીજીતરફવાળા – એલોટી જે બંગલો ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને તેને એનેક્ષર "એ" (Annexure - A) થી દર્શાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ માટે એક્તરફવાળા દ્વારા કેટલીક મંજુરીઓ જેવીકે એલીવેશન (Alivation), વિભાગો (Section), સ્પેશીફિકેશન વિગેરેને લગતી પરવાનગીઓ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ (Local Authority) દ્વારા મેળવવામાં આવેલ છે અને બાકીની પરવાનગીઓ સમયે સમયે મેળવી આપવાની જવાબદારી પણ એક્તરફવાળાની રહેશે. સદરહુ પ્રોજક્ટનું કામ પૂર્ણ થયા પછી તે અંગેનું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) પણ મેળવી આપવાની જવાબદારી એક્તરફવાળાની રહેશે.

હવે બીજીતરફવાળા-એલોટી દ્વારા એક્તરફવાળાને **બંગલા નંબર.. . .** માટે અરજી કરવામાં આવેલ છે. સદર બંગલાનો કુલ કાર્પેટ એરિયા . . . . . **ચો.મી.** છે (કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે બંગલાનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી

બહારની દિવાલો, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય, ફક્ત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફક્ત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ બંગલાના તે વિસ્તાર કે જે આંતરિક ભાગલા દિવાલોથી ઢાકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.)

તમામ પક્ષકારો એકબીજાના નિવેદન, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને તમામ શરતો અને ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની શરતે નીચે જણાવેલી શરતો મુજબ સદરહુ કરારમાં દાખલ થવા સંમત થયેલ છે.

સદરહુ કરાર કરતા પહેલા બીજાતરફવાળા-એલોટીએ એક્તરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** પૈકી બાના તથા અંશતઃ અવેજની રક્મ પેટે રૂા. . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એક્તરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે બદલની પહોંચ બીજાતરફવાળા – એલોટીને આપેલ છે. બીજાતરફવાળા - એલોટીએ બાકીના વેચાણ અવેજની રક્મ રૂા. . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** એક્તરફવાળાને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ

રૂા. . . . ./- અંકે રૂપિયા . . . . પુરા, બીજાતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને . . . . બેન્ક, ...શાખાના ચેક નં. . . . ., તા. . . . ., થી ચુક્વી આપ્યા તે.

કુલ રૂા. . . . ./- અંકે રૂપિયા . . . . . . પુરા.

===========

સદર કાયદાની ક્લમ-૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિતમાં સદર બંગલા માટે બીજાતરફવાળા - એલોટી સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, સદરહુ કરાર રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે અને/અથવા સરકાર માન્ય નોટરી પાસે નોટરાઈઝ્ડ કરવામાં આવશે..

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સહમતી મુજબ પ્રયોજક (Promoter) આથી બંગલો વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સંમત થાય છે.

આથી, આ કરાર નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં સર્વે પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

-: શરતો :-

(૧) એક્તરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ **કુલ ૧૨ બંગલા** મંજૂર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા સમયે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધેલ છે.

જો કે, પ્રયોજકે સદરહુ બીલ્ડીંગના એલિવેશન કે તેના સ્ટ્રક્ચર માં ફેરફાર કરવા હોય અથવા આવા ફેરફાર કોઈ સરકારી સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલા

ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય અને તેના કારણે બીજાપક્ષવાળા – એલોટીના બંગલાને વિપરીત અસર કરે તેવા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એક્તરફ્વાળાએ બીજાપક્ષવાળા-એલોટીની અગાઉથી મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

૧ (એ) (૧) બીજાપક્ષવાળા - એલોટી આથી એક્તરફ્વાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** નામની સ્કીમમાં આવેલ **બંગલા નં. . . . .** કે જેનો કુલ કાર્પેટ એરીયા . . . . . **ચો.મી.** છે કે જેની કિંમત **રૂ.. . . . ./-** છે જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

(૨) એક્તરફ્વાળા બીજાપક્ષવાળા-એલોટીને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર . . . . . **ચો.મી.** છે કે જે બંગલાનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૩) એક્તરફ્વાળા બીજાપક્ષવાળા-એલોટીને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) કે જેનો વિસ્તાર . . . . . **ચો.મી** છે કે જે બંગલાનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૪) એક્તરફ્વાળા બીજાપક્ષવાળા - એલોટીને ખુલ્લી ટેરેસ (Open Terrace) કે જેનો વિસ્તાર . . . . . **ચો.મી.** છે કે જે બંગલાનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૫) એક્તરફ્વાળા બીજાપક્ષવાળા - એલોટીને બંધ પાર્કિંગ જગ્યા (Covered Parking Space) કે જેનો વિસ્તાર . . . . **ચો.મી.** છે કે જે બંગલાનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૬) એક્તરફ્વાળા બીજાપક્ષવાળા એલોટીને લીફ્ટ તથા સ્ટેરકેસ એરિયા કે જેનો વિસ્તાર . . . . . **ચો.મી.** છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૧ (બી) કુલ અવેજની રકમ કે જે બંગલાની છે જે અહીં ઉપર ક્લોઝ ૧ (એ) (૧ થી ૬ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે તે **રૂ.. . . . . . ./-** છે.

૧ (સી) બીજાપક્ષવાળા - એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂ.. . . . . . . /- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફ્વાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજાપક્ષવાળા - એલોટીએ એક્તરફ્વાળા (Promoter) ને બાકીની રકમ **રૂ.. . . . ./-** નીચે મુજબ ચુકવવાના રહેશે.

(૧) રૂ. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફ્વાળા (Promoter) ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂ. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફ્વાળા (Promoter) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી

અથવા બ્લોક કે જેમાં સદર બંગલો આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળા (Promoter) *ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બંગલાના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા બ્લોક સામેલ હોય તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.*

(૪) રૂા. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળા (Promoter) *ને સદર બંગલાની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.*

(૫) રૂા. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળા (Promoter) *ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ વિગેરે સદર બંગલાના માળના લેવલ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.*

(૬) રૂા. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળા (Promoter) *ને બંગલાના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં બંગલો આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.*

(૭) રૂા. . . . ./- (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળા (Promoter) *ને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બંગલાના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર બંગલો આવેલો હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.*

(૮) બાકીની રકમ રૂા. . . . ./- બંગ્લાનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૧ (ડી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી., જી.ઈ.બી. તેમજ ગુડા ચાર્જીસ જેવા કોઈપણ જાતના ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ બીજીતરફવાળા-એલોટીએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે પ્રયોજક (Promoter) *દ્વારા બીજીતરફવાળા – એલોટી તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)*

૧ (ઈ) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા, સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. એક્તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-એલોટીને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૧ (એફ) બીજીતરફવાળા-એલોટી દ્વારા અવેજની રકમ સરખા હપ્તામાં અને યોગ્ય સમય પહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા (Promoter) તેમની મુનસફીથી આવા વહેલા ચુકવણા ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૨ ટકા લેખે બીજીતરફવાળાને રીબેટ આપી શકશે. આવુ રીબેટ કાયદાની કોઈ જોગવાઈ કે કોઈ પણ રીવીઝનને આધીન રહેશે નહીં અને આવુ રીબેટ ફક્ત એક વખત જ આપવામાં આવશે. આ બાબતે બીજીતરફવાળા-એલોટી એક્તરફવાળા સામે કોઈ કાનૂની તકરાર કે દાવો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.

૧ (જી) એક્તરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો **ફેરફાર <u>૩ ટકાના</u> ફેરફાર કેપને** આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયામાં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એક્તરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર + ૨ ટકાના ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક્તરફવાળાએ એલોટી પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારના ક્લોઝ ૧ (અ) માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

૧ (એચ) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

નોંધ :- દરેક હપ્તા કે જે ક્લોઝ-૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય તે પ્રમાણે હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને ચુકવી શકશે..

૨.૧ એક્તરફવાળા (Promoter) આથી બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ બીલ્ડીંગના પ્લાન મંજુર કરાવતા સમયે તથા મંજુર કરાવ્યા પછી જે તે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ/આવનાર તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરશે. વધુમાં એક્તરફવાળાએ, બીજીતરફવાળા-એલોટીને સદરહુ બંગલાનો કબજો સોંપતા પહેલા જે તે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મેળવી આપાનું રહેશે.

૨.૨ સમય મર્યાદા એક્તરફવાળા (Promoter) અને બીજીતરફવાળા-એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. એક્તરફવાળા (Promoter) એ સદરહુ પ્રોજેક્ટને નિયત સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરીને બંગલાનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને આપવાનો રહેશે અને કોમન વિસ્તારનો કબજો

સદરહુ **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** માટે રચાનાર/રચાયેલ એસોસીએશનને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ અથવા તો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ સોંપવાનો રહેશે.

તેવી જ રીતે બીજીતરફવાળા-એલોટીએ ઉપરોક્ત જણાવેલ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી રકમ કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાની છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કે જે ક્લોઝ ૧(સી) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

૩.. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૧૯૧૨.૦૧ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ. આઈ નો લાભ મેળવીને ૨૦૯૧.૧૨ ચો.મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉધ્યોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૨૦૯૧.૧૨ ચો.મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના બંગલાના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ. આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ બંગલો ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ જો એક્તરફવાળા - પ્રયોજક (Promoter) નિયત સમયમર્યાદામા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજીતરફવાળા - એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફવાળા - પ્રયોજક (Promoter) બીજીતરફવાળા - એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવામાં રસ ધરાવતા નથી તેને બીજીતરફવાળા (એલોટી) એ ચુકવેલ કુલ રકમ પર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર + ૨ ટકાના દરે દરેક માસની ઢીલ માટે જ્યાં સુધી કબજો ના સોંપે ત્યાં સુધી વ્યાજ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત પેરા નં. ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય (સપ્રમાણ હિસ્સાની રકમ તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ વેરાઓ તથા અન્ય લ્હેણાં) તે રકમ ચુકવવામાં સળંગ ત્રણ વખત કરતા કસુર કરે તો તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા - પ્રયોજક પોતાની મરજીથી આ કરાર રદ કરવા હક્કદાર રહેશે. તેમ બીજીતરફવાળા – એલોટી આથી કબુલ કરે છે.

જો કે, એક્તરફવાળા - પ્રયોજકે સદરહુ કરાર રદ કરતા પહેલા બીજીતરફવાળા – એલોટીને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટિસ આપીને તથા બીજીતરફવાળા-એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર જાણ કરવાની રહેશે. સદરહુ નોટીસમાં એક્તરફવાળા - પ્રયોજકે સદરહુ કરાર રદ કરવા અંગેનું કારણ જણાવવાનું રહેશે. લેખિત નોટીસની સમય મર્યાદામાં જો બીજીતરફવાળા-એલોટી દ્વારા બાનાખત રદ કરવાના કારણનું યોગ્ય રીતે નિકાલ કરવામા ના આવે તો તેવા સંજોગોમાં નોટીસનો અંત થયેથી એક્તરફવાળા - પ્રયોજક સદરહુ કરાર રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ કરારનો અંત થયેથી એક્તરફવાળા - પ્રયોજક તથા બીજીતરફવાળા — એલોટીએ રકમ આપેલ હોય તેમાંથી નક્કી કર્યા મુજબ એકબીજાને થયેલ નુક્શાનની રકમ કાપીને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે.

૫. ફ્લોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને અન્ય સવલતો કે જે એક્તરફવાળા - પ્રયોજક દ્વારા સદરહુ બંગલોમાં આપવામાં આવેલ છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન બ્રોશરમાં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને અલગથી આપવામાં આવેલ છે. વધુમાં એક્તરફવાળા - પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ બંગલાના બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઈન્ટિરીયર તથા ફર્નીચર માત્ર સમજ માટે દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ ઈન્ટિરીયર તથા ફર્નીચર આ કરાર અન્વયે વેચાણ આપેલ બંગલાનો ભાગ નથી.

૬. એક્તરફવાળા - પ્રયોજકે બંગલાનો કબજો બીજીતરફવાળા-એલોટીને **તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૫** સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એક્તરફવાળા - પ્રયોજક કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત બંગલાનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળા-એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફવાળા - પ્રયોજક બીજીતરફવાળા - એલોટીને તેઓએ આપેલ રકમ વ્યાજ સહિત ઉપરોક્ત પેરા નં. ૪.૧ માં જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફવાળા - પ્રયોજક કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે કે જ્યારે દુકાનનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i યુધ્ધ, પ્રજા, પ્ર.ક્ષોભ અથવા કુદરતી

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

૭.૧ **<u>કબજો લેવાની પ્રક્રિયા</u>** — સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણ પત્ર મળ્યેથી તેમજ બીજીતરફવાળા - એલોટી દ્વારા કરાર મુજબ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ એક્તરફવાળા - પ્રયોજકે બીજીતરફવાળા - એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જ્યારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. વધુમાં એક્તરફવાળા - પ્રમોટર અથવા સદરહુ સ્કીમ માટે બનાવેલ/બનાવવામાં આવનાર એસોસીએશનને નક્કી કર્યા મુજબ બીજીતરફવાળાએ દર મહિને મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ ચુકવવાનુ રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા — એલોટીએ સદરહુ મેઈન્ટનન્સની ઈન્ટ્રેસ્ટ ફ્રી ડિપોઝીટ એક્તરફવાળા અથવા એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે મુજબ એક્તરફવાળા અથવા એસોસીએશનને ચુકવવાની રહેશે. એક્તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી બીજીતરફવાળાને દિન — ૭ માં લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે.

૭.૨ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બંગલાનો કબજો એક્તરફવાળા તરફથી કબજો લેવા અંગેની નોટિસ મળ્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ <u>બીજીતરફવાળા - એલોટી દ્વારા બંગલાનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure Of Allottee To Take Possession Of (Apartment/Plot).</u>

એક્તરફવાળા - પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખિતમાં પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજા લેવા બાબતની જાણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બંગલાનો કબજો એક્તરફવાળા - પ્રયોજક (Promoter) ને જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ તથા અન્ય

દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે તે આપને સદરહુ બંગલાનો કબજો લેવાનો રહેશે અને જો બીજાતરફવાળા ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમા બીજાતરફવાળા સદરહુ બંગલાના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જે તારીખે બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન જ્યાં બંગલો આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજાતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ બંગલા યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત બંગલા ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ બંગલા હોલ્ડરે તેમના વાહનો એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે. બીજાતરફવાળાનો એકતરફવાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક-દાવો રહેશે નહીં. આવી રિઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળા ઈચ્છે તે બંગલા હોલ્ડરને વેચાણ આપવા સ્વતંત્ર છે.

વધુમાં સદરહુ યુનિટની ઉપર જે ખુલ્લુ ટેરેસ આવેલ છે તે ટેરેસ નો ઉપયોગ સદરહુ બંગલાના હોલ્ડરે સ્વતંત્ર કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ ટેરેસની માલિકી પણ સદરહુ યુનિટ હોલ્ડરની જ રહેશે. જો કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. તેમજ સદરહુ સ્કીમની કોમન માર્જીનની જગ્યા, કોમન એમેનીટીઝ, કોમન રોડ રસ્તાની જગ્યા વિગેરેની જગ્યાનો હક્ક સદરહુ સ્કીમ માટે યોજાનાર સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

૯. ભવિષ્યમાં બીજાતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશનની એકતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશનમાં બીજાતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજાતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ એસોસીએશનજાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એક્ઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો-

ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને બંગલા તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે બંગલાના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસવેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જ્યાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હિસ્સા જે નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો નક્કી કર્યા મુજબ બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત, સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટ લો/વકીલની પ્રોફેશનલ ફી ઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વયેન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. બંગલાના કન્વયેન્સ (Conveyance) અથવા લીઝ (Lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં આવતા હોય.

૧૩. <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)</u> :-

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

i. પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટ અમલ માટેનો છે.

ii. પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સમક્ષ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

iii. પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

iv. પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

v. તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કે જે સમક્ષ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

vi. પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

viii. પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર બંગલો એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

ix. એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveyance Deed) કરતી વખતે પ્રયોજકે (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના સર્વિસ સોસાયટીને આપવાનો રહેશે. અને જો ભવિષ્યમાં સદરહુ કોમન વિસ્તાર માટે જો કોઈ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો આવે તો એક્તરફવાળાએ સર્વિસ સોસાયટીના ખર્ચે આવો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

x. પ્રયોજકે બિનકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. પ્રયોજકે (Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા

અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

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

૧. એલોટી પોતાના ખર્ચે બંગલાની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ બંગલામાં 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 કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતુ 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 બંગલામાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર બંગલાના નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

૪. બંગલામાં 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 કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

૫. પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં બંગલો આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

૬. સદર બંગલામાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

૭. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

૯. એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લ્હેણાં પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.

૧૦. એલોટીએ 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 સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

૧૫. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો.ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલ્કત રહેશે જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી.

૧૭. <u>પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં.</u> <u>(Promoter Shall Not Mortgage Or Create Charge)</u>

એકતરફવાળા - પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સદરહુ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદરહુ બંગલાને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ ઉભો કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ આવો ચાર્જ કે ગીરો બીજીતરફવાળા - એલોટીના હક્ક અને હીતને અસરકર્તા હોવો જોઈએ નહીં. જો કે એકતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજીતરફવાળા-એલોટીને બંગલો રજીસ્ટર્ડ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરે ત્યારે રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરતા પહેલા અથવા ત્યારપછી પાકા વેચાણ

દસ્તાવેજ પહેલા એક્તરફ્વાળએ જે-તે બંગલા અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે બંગલા કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ આપવાની રહેશે.

૧૮. <u>બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)</u>

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જ્યાં સુધી પ્રથમ એલોટી દ્વારા સહી કરી આ કરાર પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજુ સંબંધીત સબ – રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે. જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહી આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

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

આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

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

પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees)</u>

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

૨૨. <u>સપ્રમાણ :- (Proportionnate) હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતિ જ્યાં જ્યાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :- (Method Of Calculation Of Proportionate Share Wherever Referred To In The Agreement)</u>

આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેક્ટમાં બંગલાના કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેક્ટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

૨૩. <u>વધુ બાંહેધરી :- (Further Assurances)</u>
બંને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એક્ઝીક્યુટ, એક્નોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હક્ક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

૨૪. **<u>અમલની જગ્યા :- (Place Of Execution)</u>**

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેમના સત્તાધીશ સહી કરનાર દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવે તે જગ્યાએ કરાવવાનો રહેશે. અને તે રીતે સદર કરાર સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર ગાંધીનગર ખાતે કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૫. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એક્ઝીક્યુશનનો સ્વીકાર કરશે.

૨૬. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

<u>એકતરફવાળા / લખી આપનાર</u>
સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ : ડી/૫૦૨, સ્થાપન-૨, રેડીયન્ટ સ્કુલની પાસે, ટી.પી. નં.૯, મુ.સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે
ઈ- મેઈલ એડ્રેસ :

<u>બીજાતરફવાળા (એલોટી) ::</u>
. . . .

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.

૨૭. <u>સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)</u>
જો કોઈ કેસમાં સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે

સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આવ્યુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૮. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

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

૩૦. કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)
પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૩૧. **સમાંતરતા :- (Severability)**
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર**ના તાલુકા **ગાંધીનગર**ના ગામ મોજે **રાયસણ**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં.૭/ક** ની **૩૦૨૧ ચો.મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯** (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૬** ની **૧૯૬૪ ચો.મીટર** રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા બંગલોઝ વાળી સ્કીમ કે જે **"સ્વરા બંગ્લોઝ"** તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ **બંગલા નં.** . . . . . . કે જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ . . . . . . **ચો.મીટર** છે તે તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર બંગલાના વરાડે મળવા પાત્ર વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હક્કો કે જેનું ક્ષેત્રફળ . . . . . **ચો.મીટર** છે તે મળી **કુલ** . . . . . . **ચો.મીટર** જમીન તથા તેના ઉપર બંધાયેલ **ભોંયતળિયાનું** . . . . . . **ચો.મી., પ્રથમ મજલાનું** . . . . . . **ચો.મી., બીજા મજલાનું** . . . . . . **ચો.મી. તથા ત્રીજા મજલાની કેબીનનું** . . . . . . **ચો.મી. મળી કુલ આશરે** . . . . . . **ચો.મીટર** બીલ્ટઅપ એરિયા (કુલ કાર્પેટ એરિયા . . . . . . **ચો.મી.**, ... **ચો.મી.** નો ૧ બાલ્કની વરંડા, ... **ચો.મી.** ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area), ... **ચો.મી.** ખુલ્લી ટેરેસ (Open Terrace), ... **ચો.મી.** બંધ

પાર્કીંગ જગ્યા (Covered Parking Space), લીફ્ટ તથા સ્ટેર કેસ એરિયા . . . . . . **ચો.મી.**) ના રહેણાંક બાંધકામ વાળી મિલ્કત.

:: **ખુંટ વર્ણન** ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

એનેક્ષર-એ (Annexure-A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને યુનિટના સ્પેશીફીકેશનો અને સવલતો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય. (જેની નકલ બીજીતરફવાળાને અલગથી આપવામાં આવેલ છે)

એનેક્ષર- બી (Annexure-B)

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

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

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

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

એકતરફવાળા **સાક્ષીઓ**

લખી આપનાર

સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

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

(હિતેન્દ્રકુમાર નરસિંહભાઈ અમીન)

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

(શૈલેષકુમાર બબલદાસ પટેલ)

૩. --------------------------------

(બળદેવભાઈ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>
વેચાણ આપનાર

સ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. *હિતેન્દ્રકુમાર નરસિંહભાઈ અમીન*

૨. *શૈલેષકુમાર બબલદાસ પટેલ*

૩. *બળદેવભાઈ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ*

<u>બીજીતરફવાળા</u>
વેચાણ લેનાર