// બાનાખતનો કરાર //
(કબજા વગરનો)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ ઉવારસદની સીમના ખાતા નંબર : ૨૩૭૮ ના રી–સર્વે નંબર : ૧૨૩૩ (જુનો સર્વે નંબર : ૫૩૭/૧) ની ૨૯૪૭ ચો.મી. બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજયક ઈમારતો કે જે "સમર્થ રોયલ" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં. .... માં ગુડાની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ .... મજલે આવેલ ફલેટ 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 માલીકી હકક, હીત, હીસ્સાવાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર....,

<u>એકતરફવાળા ::</u>
<u>લખી આપનાર ::</u>

શ્રીમ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનું સરનામું : શોપ એફએફ–૧૧૮, રાધે સ્કવેર, રીલાયન્સ સર્કલ નજીક, ધોળાકુવા, કુડાસણ, ગાંધીનગરના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

PAN NO. AEGFS 5913 Q

(૧) ધીરુભાઈ બળદેવભાઈ ચૌધરી,
ઉ.વ.આ.૪૨, ધર્મે : હિન્દુ,
આધાર કાર્ડ નં.૭૨૨૬ ૧૨૬૫ ૭૫૪૪,
રહેવાસી : ૮/૧૯, ચૌધરી વાસ,
માણેકપુર, મકાખાડ, તા. માણસા,
જી.ગાંધીનગર.,

(૨) અશોકકુમાર ધુળાભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ.૪૦, ધર્મે : હિન્દુ,

આધાર કાર્ડ નં. ૫૮૭૭ ૯૧૪૫ ૪૩૮૭,

રહેવાસી : મકાન નં. ૨૬૪૩, ચીકાપાર્ક,

ગામ : ઉવારસદ, તા.જી.ગાંધીનગર.

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

<u>બીજીતરફવાળા ::</u> નામ :

<u>લખાવી લેનાર ::</u> PAN NO.

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.)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ ઉવારસદની સીમના ખાતા નંબર : ૨૩૭૮ ના રી–સર્વે નંબર : ૧૨૩૩ (જુનો સર્વે નંબર : ૫૩૭/૧) ની ૨૯૪૭ ચો.મી. બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજયક ઈમારતો કે જે "સમર્થ રોયલ" તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૨૩૩ (જુનો સર્વે નં. ૫૩૭/૧) ની ૪૯૧૨ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન (૧) કલ્પેશભાઈ કાંતીલાલ પટેલ (૧૨.૫૦% ના હીસ્સેદાર), (૨) ભરતભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ(૧૫% ના હીસ્સેદાર), (૩) વિક્રમભાઈ મફતલાલ પટેલ (૧૨.૫૦% ના હીસ્સેદાર), (૪) પ્રિયંકા તે તપસ્વી પટેલની વિધવા, (૫) સગીર સમર્થ તપસ્વી પટેલ ના વાલી તરીકે પ્રિયંકા તપસ્વી પટેલ, (નં. ૪ અને ૫ ના

સંયુકત રીતે ૨૫% ના હીસ્સેદાર) (૬) પ્રિયંકા તપસ્વી પટેલ (૩૫%ના હીસ્સેદાર)નાઓએ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૪૦૫૧ થી (૧) દશરથભાઈ શીવાભાઈ ચૌધરી (૧૨.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૨) મુકેશભાઈ શંકરલાલ ચૌધરી(૯.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૩) કનુભાઈ ડાહયાભાઈ ચૌધરી (૨૦.૨૦% ના હીસ્સેદાર), (૪) જીતેન્દ્રકુમાર ઈશ્વરભાઈ ચૌધરી (૭.૬૦% ના હીસ્સેદાર), (૫) શંકરભાઈ મણીલાલ ચૌધરી(૩.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૬) ગીરીશભાઈ શંકરભાઈ ચોધરી (૬.૨૦% ના હીસ્સેદાર), (૭) રોનકકુમાર દશરથભાઈ ચૌધરી (૭.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૮) અમીતકુમાર સુરેન્દ્રભાઈ ચૌધરી(૧૫.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૯) જયેશ ભીખાલાલ પટેલ (૫.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૧૦) હર્ષદકુમાર ભીખાલાલ પટેલ (૫.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૧૧) પરબતભાઈ લગધીરભાઈ ચૌધરી (૧૦.૦૦%ના હીસ્સેદાર)નાઓને વેચાણ આપતા તેઓના નામો સદરહુ જમીનના રેકર્ડમાં વેચાણ હકકે દાખલ થયેલ છે જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૯૧૦ ની તા.૧૪/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૨૩૩ ની ૪૯૧૨ ચો.મી. જમીનને બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) માં ફેરવવા અંગે દશરથભાઈ શીવાભાઈ પટેલએ જીલ્લા કલેકટરશ્રી સમક્ષ અરજી કરતાં કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. ૧૨૪૬/૦૬/૦૩/૦૩૦/૨૦૨૦ તા.૦૩/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજથી સદરહુ જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતીના હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૭૫૯૫ ની પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.............. ના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર :.......... થી (૧) દશરથભાઈ શીવાભાઈ ચૌધરી (૧૨.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૨) મુકેશભાઈ શંકરલાલ ચૌધરી(૯.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૩) કનુભાઈ ડાહયાભાઈ ચૌધરી (૨૦.૨૦% ના હીસ્સેદાર), (૪) જીતેન્દ્રકુમાર ઈશ્વરભાઈ ચૌધરી (૭.૬૦% ના હીસ્સેદાર), (૫) શંકરભાઈ મણીલાલ

ચૌધરી(૩.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૬) ગીરીશભાઈ શંકરભાઈ ચોધરી (૬.૨૦% ના હીસ્સેદાર), (૭) રોનકકુમાર દશરથભાઈ ચૌધરી (૭.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૮) અમીતકુમાર સુરેન્દ્રભાઈ ચૌધરી(૧૫.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૯) જયેશ ભીખાલાલ પટેલ (૫.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૧૦) હર્ષદકુમાર ભીખાલાલ પટેલ (૫.૦૦% ના હીસ્સેદાર), (૧૧) પરબતભાઈ લગધીરભાઈ ચૌધરી (૧૦.૦૦%ના હીસ્સેદાર)નાઓ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલીક તેમજ કબજેદાર બનેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરી, ગાંધીનગરથી તેમના પત્ર નં. .... વપરાશ– રહેણાંક તથા વાણિજય, તા............... થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે.

હવે એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ .... રહેણાંક તથા ....વાણીજય મળી કુલ ....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 પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ **Real Estate Regulatory Act** માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : .... છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પૈકી બ્લોક નં. .... માં ગુડાની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ .... મજલે આવેલ ફલેટ 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 માલીકી હકક, હીત, હીસ્સાવાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા................/– અંકે રૂપિયા ....પુરામાં 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 "સમર્થ રોયલ" માં બ્લોક નંબર : .... માં ગુડાની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ .... મજલે આવેલ ફલેટ નંબર : .... કે જેનો કુલ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તેની કિંમત 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.

(૨) એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા–ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર............ ચો.મી. છે કે જે ફલેટનો ભાગ

છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૩) એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા–ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (**Wash Area**) કે જેનો વિસ્તાર...... ચો.મી. છે કે જે ફલેટનો 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 ફલેટ 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 ફલેટ હોલ્ડરો 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 સર્વીસ સોસાયટીના રહેશે. અને જો ભવિષ્યમાં કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વાપરવાનો હકક પણ સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીનો રહેશે.

(૫) એકતરફવાળા ધ્વારા બેઝમેન્ટ તથા હોલો પ્લીન્થમાં જે એલોટેડ કોમન પાર્કીગની જગ્યા નિયત કરવામાં આવેલ છે. તેમાંજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કીગન અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હકક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કીગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૫.એ)એલોટી(બીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા..............(કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) 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 વીંગ કે જેમાં સદર ફલેટ આવેલ છે તેનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

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

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

ઈ. ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર ફલેટના 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 ફલેટ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

જી. ખરીદ કિંમતના ૯૫% સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફલેટ આવેલ હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

એચ. ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ ફલેટનો કબજો બીજીતરફવાળા–એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા વેચાણ

દસ્તાવેજ વખતે અને /અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫.બી)ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જીસ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા–ખરીદનારે એકતરફવાળા ધ્વારા જે નકકી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઈ.બી., યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (**Promoter**) ધ્વારા બીજીતરફવાળા–ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

(૫.સી)કુલ કિંમતમાં ક્રમશઃ વધારા મુકત 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.

(૫.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 વાર્ષીક સેંકડે **MCLR+** ૨ (બે) ટકા વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજીતરફવાળા ધ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે 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

વ્યકિતને 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.

(૫.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 વાર્ષીક **MCLR+** ૨% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો એકતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવાણાના 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.

(૫.એફ)પ્રયોજક (**Promoter**) આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૪૪૨૦.૫૦ 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 અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૨૨૧૦.૨૫ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ ધ્વારા

પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૬૬૩૦.૭૫ ચો.મી. ની સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ 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 સમજણજી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૬) એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર 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 જયારે જયારે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

(૭) વધુમાં એકતરફવાળા ધ્વારા સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો માટે ૨૪ × 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 નકકી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

(૮) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે મજકુર "સમર્થ રોયલ" નામની પરિયોજનાની જમીન માટે ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષસ–એફ.એસ.આઈ. માત્ર ૪૪૨૦.૫૦ ચો.મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ

એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. ૨૨૧૦.૨૫ ચો.મી. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર ૬૬૩૦.૭૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનીટ (ફલેટ)નું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તમેજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત યુનિટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૯) એકતરફવાળાએ ફલેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૬ સુધીમાં આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોકત ફલેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફવાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર MCLR + ૨% ટકાના વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એકતરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે એટલે કે જયારે ફલેટનો 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.

(૧૦) જે તારીખે ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જયાં ફલેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જયારે શકય હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ સુધારી આપવાની

રહેશે અને/અથવાબીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળા સ્ટ્રકચર 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 ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા ધ્વારા નિયત કરેલ પાર્કીગની જગ્યામાં જ કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાનો એકતરફવાળા ધ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કીગની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક–દાવો રહેશે નહીં. આવી રીઝર્વ રાખેલ પાર્કીગની જગ્યા એકતરફવાળા ઈચ્છે તે ફલેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.વધુમાં સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ વાણીજય યુનિટોના યુનિટ હોલ્ડરો માટે બનાવવામાં આવેલ કોમન ટોઈલેટનો ઉપયોગ ફકત વાણીજય 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 સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વીસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી : (**Representations And Warranties of the Promoter)**:–

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

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર કરતા પહેલા આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટ અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૪) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે પ્રોજેકટની 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 પ્રોજેકટને 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, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

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

(૮) પ્રયોજકે બીનસરકારી, સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને 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 ફલેટની 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 કરતુ 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 સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ 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 ફલેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતેપ્રયોજક (**Promoter**) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં 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 જોડયેલાને 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 પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વીસ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ બીલ્ડીંગ કે જેમાં ફલેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર ફલેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટ તથા ગેસ કનેકશન ડીપોઝીટનો પોતાનો હીસ્સો કે જે સબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી, ગેસ અથવા અન્ય કોઈ સેવાના ફલેટમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનિક વેરા પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સબંધીત સ્થાનીક 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 મીલકત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એકતરફવાળા અથવા સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદ જ સદરહુ મીલકત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

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

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (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 ફલેટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપુર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૧૫) પ્રમોટર(એકતરફવાળા) આ કરાર કરે તે પછી સદરહુ ફલેટ 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 ફલેટ 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 વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કાવાળાનો ઉપયોગ કરશે.

(૧૭) સમગ્ર કરાર (**Entire Agreement**) ::

સદરહુ કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણોને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે. આ સિવાય આ વિષયવસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખીતમાં અથવા મૌખીકમાં 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 સ્પષ્ટતાપુર્વક સમજુતી કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ 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 પ્રયોજક (**Promoter**) ને એકબીજા ધ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી. અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

મનોરથ રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ : .... ખાતે આવેલ છે. ઈ–મેઈલ,...................... રહેવાસી : .... ના ઈ–મેઈલ આઈ.ડી.–.................................. 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.

(૨૧) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration) : આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, 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):

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//

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ ઉવારસદની સીમના ખાતા નંબર : ૨૩૭૮ ના રી–સર્વે નંબર : ૧૨૩૩ (જુનો સર્વે નંબર : ૫૩૭/૧) ની ૨૯૪૭ ચો.મી. બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજયક ઈમારતો કે જે "સમર્થ રોયલ" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં. .... માં ગુડાની મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ .... મજલે આવેલ ફલેટ 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 માલીકી હકક, હીત, હીસ્સાવાળી મીલકત...,

ખુંટ વર્ણન ::–

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

// પરિશિષ્ટ–બી (Schedule-B)//

ફલોર પ્લાન (જે એલોટીને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.)

// પરિશિષ્ટ–બી (Schedule-B)//

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

// પરિશિષ્ટ–બી (Schedule-B)//

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (એલોટીને આપેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોકત બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોંશીયારીથી 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 મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તારીખ : /૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે......................મતુ અત્રે..................શાખ

એકતરફવાળા ::
લખી આપનાર :: સાક્ષીઓ ::

.... ૧..........................
(શ્રીમ ડેવલોપર્સ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો)

૨..........................

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

એકતરફવાળા/લખી આપનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન..
.... (શ્રીમ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો)		
બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન..
....		