INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

Reg. No.: 1340
Date 15/3/2022

Certificate No.	:	IN-GJ43697335500772T
Certificate Issued Date	:	25-Oct-2021 11:08 AM
Account Reference	:	IMPACC (AC)/ gj13192011/ BARODA/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJ1319201121779853528944T
Purchased by	:	PARTH UKANI
Description of Document	:	Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)
Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	MARUTI BUILDCON
Second Party	:	Not Applicable
Stamp Duty Paid By	:	MARUTI BUILDCON
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	300 (Three Hundred only)

VIPULCHANDRA M. DARJI A.C.C. VADODARA

NOTARY ★ GOVT. OF INDIA ★ V. M. DARJI Area: Vadodara Reg. No.: 5575/13

KC 0017176313

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Reg. No.: 1340
Date 15/3/2022

Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of **MR. PARTH MANSUKHBHAI UKANI,** Promoter of project / duly authorized by promoters of **MARUTI BUILDCON** of the Project Name: **"MARUTI NANDAN"** R.S. / No. **464**, at Mouje village KALOL, Taluka PANCHMAHAL, District- Vadodara-389330, Gujarat. Admeasuring Total Land Area : **11,590.00 Sq.mtrs,** Net Area of Planning: **6,377.61 Sq.mtrs** of Mouje villages Kalol, Tal: Panchmahal, Dist: Vadodara. Vide its/his/her/their authorization dated **07/03/2022**.

I / We, **MR. PARTH MANSUKHBHAI UKANI**, Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **MARUTI BUILDCON (MARUTI NANDAN)**of the above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allotee(s) (see rule 9)".

MR. PARTH MANSUKHBHAI UKANI

Deponent

Solemnly Affirmed / Declared
Sworn Before me by P.M. Ukani
15/3/2022
Vipulchandra M. Darji
NOTARY,

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ કાલોલ,ના મોજે ગામ કાલોલ, તા.જી. પંચમહાલ, વિસ્તારમાં આવેલ **"MARUTI NANDAN"** નામની યોજનામાં ટાઇપ ________ માં યુનીટ નંબર ________ નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ : ..../......../૨૦૨૧ ને ....વારના રોજ બાનાખત કરાર

લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા (એલોટી):-

૧. નામ:-	: ________________
ઉ. વ. આ.:-	: ________ વર્ષ, ધંધો : ________ (આધાર નં. ________)
૨. નામ:-	: ________________
ઉ. વ. આ.:-	: ________ વર્ષ, ધંધો : ________ (આધાર નં. ________)
સરનામુ:-	: ________________________________

(જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમા એકતરફવાળા/વેચાણ રાખનાર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામા આવશે, અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમા લખાવીલેનાર, એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા,

લખી આપનારા/જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ/બીજી તરફવાળા:-

"**M/S MARUTI BUILDCON**", એનામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **શ્રી પાર્થ મનસુખભાઇ** ઉકાણી, ઉ.વ. આ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, (**PAN NO.ACAPU8455B)** સરનામુ:-**FF-7, VALLABHNAGAR COMPLEX, OPP. UMA NAGAR SOCIETY, NOVINO TARSALI ROAD, MAKARPURA, VADODARA**

(જેમને હવે આ કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં લખી આપનાર અગર જમીન માલીક અથવા બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમા લખી આપનાર

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

બીજીતરફવાળા તેઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)તે બીજીતરફવાળાજત આ સદર કબજ વગરનો બાનાખત કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળાએ તમો લખી લેનાર/એકતરફવાળા ને સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમારી રાજીખુશી થી લખી આપીએ છીએ કે......

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટપંચમહાલ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કાલોલ સીમના રેવન્યુ/બ્લોક નંબર ૪૬૪ જેનો જૂનો સર્વે નં ૯૬ છે. તે વાળી જમીન જેનુ અનુક્રમે ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧-૧૫-૯૦હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૧૧,૫૯૦ ચો. મી છે તે પૈકી પશ્ચિમ ભાગ તરફ નો ભાગ ની ૬,૩૭૭ ચો.મી. છે વાળી બીનખેતી જમીન જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે સ્થળ સ્થિતી પર માપણી કરતા મળી આવે તેટલી જમીન જમીનોના અમો સંયુક્ત માલીક અને કબજેદાર છીએ. સદરહુ ૬૩૭૭ ચો.મી બીનખેતી વાળી જમીન પૈકી પશ્ચિમ તરફની જમીન છે. તે વાળી બીનખેતીની જમીન તેનો ખાતા નંબર ૩૦૬, તથા આકાર રૂ.૧૧૫૯ નૈયા પૈસા વાળી જમીન/મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાની સયુંક્ત માલીકીની મિલ્કત છે. જે અમલ બીજીતરફવાળાએ તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજઅશોકભાઇ મગનભાઇ પટેલ તથા વિગેરે સાત બાર પ્રમાણે પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર ૧૨૪૫ થી વેચાણ રાખેલ છે. જેનુ રેવન્યુ રેકર્ડમા નોંધ નંબર ૧૬૯૦૫ થી તારીખ ૧૫/૧૧/૨૦૧૯ થી પડેલ તે નોંધ તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૦ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. તે જમીનનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ જમીન સદરહુ જમીન મુળ નવી શરતની ખેતીની જમીન હતી. સદર જમીન ની રહેણાંક હેતુ માટે શરત ફેર કરવા મે. કલેકટર શ્રી પંચમહાલ ગોધરાના એ તેઓના હુકમ નં ગણત/ગ.ધા.ક-૪૩/એસ.આર.નં-૪૪/૧૯/વશી/૪૬૪(૩૦૬)/૩૦૬૫ થી ૩૦૭૧/૨૦૧૯ તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૯ રોજ કરેલ છે. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, કરવા માંટે મે. શ્રી કલેક્ટર પંચમહાલ ગોધરાના એ હુકમ નંબર એન.એ./એસ.આર./૧૪૨/૧૭/૦૮/૦૬૯/૨૦૧૯૧ તા.૨૨/૦૭/૨૦૧૯ થી બીનખેતી ઉપયોગી થયેલ છે.

ત્યારબાદ જમીન માં બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી તા.૧૪/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ મંજૂર કરવી તેના પરવાનગી નં કે. એન. પી./૧૭-૦૭-

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

૨૦૧૯/૧૨૫૮૬૮૨/૦૧/૦૦૦૦૧૬ થી કાલોલ નગર પાલિકા દ્વારા પરવાનગી આપવામાં આવેલ **ત્યારબાદ સદર યોજના પૈકી આવેલ યુનીટ નંબર B-27, B-28, B-29, B-33, B-34, B-35, B-36 માં** વધારાના બાંધકામ અર્થે કાલોલ નગર પાલીકા દ્વારા **મુંજર કારાયેલ રીવાઇઝ રજાચીઠ્ઠી** અનુક્રમે તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર KNP/12-**08-2021/1962120/01/001321**, KNP/13-08-2021/1962021/01/001347, **KNP/13-08-2021/1962126/01/001348**, KNP/13-08-**2021/1962180/01/001344**, KNP/13-08-2021/1962120/01/001346, KNP/13-**08-2021/1962185/01/001350**, KNP/12-08-2021/1962188/01/001358 તથા **યુનિટ નંબર C-31,C-32,B-41 અને B-42 માં** પ્લોટ ની રિવાઇઝ રજાચીઠ્ઠી નંબર **KNP/30-12-2021/2214467/01/004732 થી પરવાનગી** મેળવેલ છે.. તે મુજબ અને મંજુર થયેલ નક્શા મુજબ બાંધવામા આવેલ **"MARUTI NANDAN"**નામની યોજનામાં ડુપ્લેક્સ/ટેનામેન્ટ/પ્લોટ નુ આયોજન કરેલ છે એ પૈકી ટાઇપ ________ ટેનામેન્ટ/ડુપ્લેક્સ/પ્લોટ નંબર ________ નુ આયોજન કરેલ જેની વિગત નીચે પરીશીષ્ટમાં જે મિલ્કત દર્શાવેલ છે તે મિલ્કતનો તમોને બાનાખત લખી આપીએ છીએ.
સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ કાયદાને જોગવાઇઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવેલ છે જેનો **RERA REG No. PR/GJ/PANCHMAHALS/KALOL/Others/RAA06722/310120**તારીખ૩૧/૦૧/૨૦૨૦થી મેળવેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેકટ લેંન્ડ પર બાંધવામાં અવેલ મિલ્કતના વેચાણ સામે એલોટી પાસેથી વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ અધિકાર છે. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાન અને ટાઇટલ સંબધિત તમામ દસ્તાવેજ અને સ્પેસીફીકેશન તેમના આર્કીટેક શ્રી નીરંજન ભાઈ ભટ્ટ (પ્રમુખ એન્જિન્યર્સ) અને સ્ટ્રક્ચર મનીષ ચંદ્રકાંત શાહ, વડોદરા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ(રેગ્યલેશન એન્ડ ડેવલોપમેંન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

શરતો ધરવાતા અન્ય દસ્તાવેજો પણ જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસીને સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

સદર યોજનામાં જમીનના કાયદેસરના રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭, ૧૨, ૮અ, તથા પ્રમોટર/ અયોજક ના વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરે માહીતી એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

સદર યોજનામાં આયોજનવ થનાર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન, રજા ચીઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલા નક્શા વિગેરેએલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સંબધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તા મંડળ/ સ્થાનીક મહાનગર સેવા સદન પાસેથી પ્લાન સ્પેસીફીકેશન એલીવેશન લાગત કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ અગે કમ્પલીશન/ઓક્યુપંન્સી સર્ટીફીકેટ સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે.

(૧(એ) (૧) આથી એલોટી/લખી લેનાર/પ્રમોટર /આયોજક/ આયોજનર પાસેથી યુનીટ નંબર ________ **વાળી મિલ્કત જેનો** કારપેટ એરીયા ________ચો.મી. તથા બાલ્કની કારપેટ **એરીયા ________ચો.મી. તથા** પાર્કીંગ કારપેટ એરીયા ________ ચો.મી. વાળી મિલ્કત **(જેને હવે પછી સદર યુનીટ** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) કુલ વેચાણ કીમંત રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________________પુરાની કીંમતે ખરીદી કરવા સહમત થાય છે. **કહેવાયેલી કીમંતમાં સહીયરા** ઉપયોગના વિસ્તાર અને મકાનની હદ-વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ **થતી વધારાની સહાયકારી સુવીધાઓનો** સમાવેશ થાય છે. સહીયારા ઉપયોગ વિસ્તાર અને

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડવામાં આવેલી દ્રીતીય અનુસુચીમાં આપવામાં **આવેલ છે.**

જત, સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ અને રજુઆતો પર વિશ્વાસ રાખી **અને સદર કરારમાં દર્શાવવામા આવેલ** શરતો અને નિયમોનુ વફાદાર પણે પાલન કરવાની **ખાતરી સાથે બન્ને પક્ષો નિચેની** શરતોને આધિન આ કરાર કરવા માટે બન્ને પક્ષ સહમત **થયેલ છે.**

જત, સદર એક્ટ/ અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર/આયોજકે સદર પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ મિલ્કતના વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશ એક્ટ ૧૯૦૮ હેઠળની સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આશ્યક છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો લખી લેનાર તે બન્ને પક્ષકારોને નિચેના જણાવેલ **નિયમો તેમજ શરતો ને આધિન** આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧)જેની કુલ વેચાણ કીંમત રૂ________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરાની કીંમતે કરવા સહમત થાય છે અને પ્રમોટર/ આયોજક તે અનુસારનો યુનીટ, ઠરાવ્યા અનુસારની તેવી કીંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ થી આપવા સહમત થાય છે. કહેવાયેલી કીંમતમાં સહીયારા ઉપયોગના વિસ્તાર અનેસહીયારા ઉપયોગ વિસ્તાર અને સુવિધાઓનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડવામાં આવેલી દ્રીતીય અનુસુચી/ એનેક્ષીયરમાં આપવામાં આવેલ છે, (સહીયારા, ઉપયોગ, વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ વાહન પાર્કીંગની જગ્યા સહીત યુનીટની કીંમત વિભિન્ન રીતે દર્શાવવાની રહેશે).

:: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ

FOR MARUTI BUILDCON
PARTNER

આમ બાનાપેટે ઉપરોક્ત વિગતે તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો ડેવલોપર્સ/ બીજીતરફવાળાને રૂપીયા મળી ગયેલ છે. જે મળ્યાનુ કબુલ કરી સદર અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા /ડેવલોપર્સએ તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખત નો કરાર લખી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૨) અવેજની ચુકણી મટેની વિગત/પેમેન્ટ પ્લાન

(૧) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/ સમયે રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________ **પૂરા** ની રકમ (કુલ કિમંતના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજક/ત્રીજીતરફવાળાને બાકી રહેતા રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા ની રકમ નિચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સહમત થાય છે.

(૨) રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

(૩) રૂ. ________ /- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જ્યા બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીન્થ સુધીનુ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૪) રૂ. ________ /- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા (કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જ્યા બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગનુ સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૫) રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા (કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટની દિવાલો, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ/ લાદી, બારી બારણાનુ કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૬) રૂ. ________/- અંકે રૂપીયા ________________ પુરા(કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટનુ સેનેટરી ફીટીગ્ઝ, દાદર, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીનુ લોબીઝનુ કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૭) રૂ. ________/- **અંકે રૂપીયા** ________________ પુરા(કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનીટ જે સ્થળે સ્થીતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પાણીના પંપ વિધુત જોડાણો, વિધુત, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબધીત આવધ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામા આવેલ છે તેવી કામગીરી પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

(૮) રૂ. ________/- **અંકે રૂપીયા** ________________ પુરા (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને પાણી પંપ, વિજળી નુર, વિજ યાંત્રીક પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીંથ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving)અને અન્ય આવશ્યક્તાની જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

(૯) રૂ. ________/- **અંકે રૂપીયા** ________________ પુરા ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી યુનીટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બાકીની અવેજ મુદત ૨૪ માસ સુધીમાં વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપી લખી લેનારે અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને સદર મિલ્કતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સુપ્રત કરવાનો રહેશે તથા એકતરફવાળા બાકીની સંપુર્ણ રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવી ન આપે એટલેકે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવીલે તો સદરહુ ૨૪ માસ ની મુદત વિત્યા બાદ આ બાનાખત રદ્દ બાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને એકતરફવાળાના સદરહુ મિલ્કતમાં આ બાનાખત આધારે કોઇપણ પ્રકારના સદરહુ પરીશીષ્ટ વાળી મિલ્કતના હક્કો રહેશે નહી. તેમજ એકતરફવાળાએ બાના/ટોકન ની રકમ તેમજ અન્ય કોઇપણ રકમે બીજીતરફવાળાને આપેલ હશે તે રકમ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાની અરસ પરસ ની સમજુતીથી નીકાલ કરવાનો રહેશે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

સદરહુ મિલ્કત જમીન માલીક/બીજીતરફવાળા અન્ય કોઇપણ વ્યક્તીને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ટ્રાંસફર કરી આપવા હક્કદાર છે. જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા/કરાવવાની નથી, તેવી પાક્કી ખાત્રી, બાહેધરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ સાથે એકતરફવાળા લખી આપે છે.

1. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ એકતરફવાળા તરફથી બીજીતરફવાળાને મળી જતા બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટ્રર કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. જેની લખી આપનાર બીજીતરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમોને અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતા જો તે અવેજ લઇ અનો તમોને પાકો દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખર્ચે સહ પાક્કો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલીક મુખત્યાર છો.

"આથી પ્રમોટર જાહેર કરે છે કે. પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફક્ત **(A)૧૧,૪૭૯.૭૦ ચો.મી**. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયત્રણ વિનિયમ ના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી**F.S.I (Floor Space Index – FSI)** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ **F.S.I**તરીકે ઉપલબ્ધ **F.S.I** ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા **F.S.I**નો લાભ મેળવીને **(B)૨૮૪૧.૪૪ચો.મી**. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે.તેવી સમજુતીના આધારે યુનીટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

2. સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતનો એક તરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબ નુ બાંધકામ/તમામ કામ ચકાસી, સમજી ને કબજો મેળવવાનો રહેશે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

3. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા દંડ વિગેરેની રકમ તમો બાનાખત લખી લેનારે ભરવાની છે.
4. સદર મિલ્કતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાઇ આવે તે લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે.
5. સદરહુ **"મારુતિ નંદન"** ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઇ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાયતો તેમા તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ રહેશે તથા સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઇંટેનંસ ફી જે કાંઇ નક્કી થાય તે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સુવીધાઓ ડેવલોપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમા આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ બધા સભ્યોએ સંપીને કરવાનો રહેશે.
6. પ્રયોજક સદર મિલ્કત ઉપર કોઇપણ જાતનો ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી **(Promoter Shall not Mortgage or create Charge)**પ્રયોજક (**Promoter**) દ્વારા આ કરારમાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મકાન ને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

7. તમો સદર બાનાખત લખી લેનારએસદરહુ મિલ્કત જમીનના ટાઇટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનો એરીયા જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. કોઇપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલ્કતને કોઇ નુક્શાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારા બીજી તરફવાળાઓની રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

પ્રયોજક (**Promoter**) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે કે જ્યારે મકાન નો કબજો નક્કી કરેલ તારીખે **૩૧/૧૨/૨૦૨૩** અથવા તો તે પહેલા સોંપશે. પ્રયોજક કાબુ બહાર ના સઁજોગો સીવાય નક્કી કરેલ તારીખ સુધી મા કબ્જો સોંપી ના શકે તેવા સઁજોગો માઁ ફાળવણી મેળવનારે

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

તે સમય સુધી ચુકવેલ રકમ ફાળવણી મેળવનાર ને પરત મળે તે તારીખ સુધી નક્કી કરેલ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. જે કિસ્માં પ્રયોજક પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટેના તેમજ ફાળવણી મેળવનારને યુનિટનો કબજાની સોપણી માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડ તો, પ્રયોજક ફાળવણી મેળવનારાઓ (જેઓ આ પ્રોજેકટમાંથી નિકળી જવા ઈચ્છતા નથી) તેઓને કબજાની સોંપણીના કરે ત્યાં સુધી ફાળવણી મેળવનારે ચુકવી આપેલી તમામ રકમો ઉપર M.C.L.R.+2%, થયેલ વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, વ્યાજ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. ફાળવણી મેળવનારે, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો અનુસારની પ્રયોજકની લહેણી બાકી નિકળતી અને ચૂકવણીપાત્ર થતી તમામ વિલંબિત થયેલી ચૂકવણી ઉપર, તેવી રકમની પ્રયાજકને ફાળવણી મેળવનારે ચુકવણીપાત્ર થતી હોય તેવી તારીખથી M.C.L.R.+2% દરેક વ્યાજ સહિત પ્રયોજકને ચુકવી આપવા સંમતિ આપી છે.

તેમ છ્તા નક્કી કરેલ મીલ્કત નો કબ્જો આપવાનો હોય અને નક્કી કરેલ મીલ્કત પુર્ણતા નીચેના કારણસર થી વિલંબ થાય ત્યારે સમય મર્યાદા વધારવા માટે પ્રયોજક હક્કદાર રહેશે

I. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

II. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

૮. બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા 3% મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા) ધ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

9. ફાળવણી મેળવનારને કબ્જો સોંપવા માં આવે તેથી પાંચ વર્ષ સુધી ના સમયગાળા દરમ્યાન ફાળવણી મેળવનારને આપવામા આવેલ સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ યુનીટમાં રહેલી બાંધકામ સંબંધી ખામી અથવા ગુણવત્તાના સંદર્ભમાં અથવા સેવાના સંદર્ભમાં રહી જવા પામેલ અથવા ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રયોજકના ધ્યાન પર લાવે, તેથી પ્રાયોજકે આવી ક્ષતિ પોતાન ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ક્ષતિ દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તેવા સંજોગો માં ફાળવણી મેળવનાર આવી ક્ષતિ માટેનુ વળતર અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ આવી ક્ષતિ માટે પ્રાયોજક કાબુબહારના સંજોગો હેઠળ આવી કોઇ બાંધકામ સંબંધી ખામી અથવા ગુણવત્તાના સંદર્ભમાં અથવા સેવાના સંદર્ભમાં રહી જવા પામેલ ક્ષતિ માટે પ્રાયોજક વળતરની ચુકવણી કરી આપવા માટે જવાબદાર ઠરશે નહી.

10. પ્રયોજક (**Promoter**) ને વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હક્કને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ્દ કરી શકશે.

    જોકે પ્રયોજકે (**Promoter**) ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા રાખવામાં આવેલ એન ઇ h1મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી આ કરાર ને રદ્દ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઇ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ્દ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય,

    જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (**Promoter**) આ કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે. જો કે વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુક્શાન અથવા અન્ય રકમ જે કે પ્રયોજક (**Promoter**) ને ચુકવવા પાત્ર હોય તેને કરારના રદ્દ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે.

11. એલોટીનુ કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure of Allottee to take possession of Unit) :- પ્રયોજક (**Promoter**) તફથી કબાજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી એ મકાન નો

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

કબજો પ્રયોજક (**Promoter**) પાસેથે જરૂરી બાહેધરી અંડરટેકીંગ્સ, કબજા પાવતી અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને મકાન નો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઇંનટેનંસ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવા જવાબદાર રહેશે.

12. સદર બાનાખતમાં પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત નો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમાં વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામાં આવતા દરો માં વધારો કરે તો સદર રકમમાં ત્રીજી તરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
13. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નીયમ, જાહેરનામુ, અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ ના વટહુકમો તથા ત્રાહીત અહિત ઇચ્છાનારી વ્યક્તિ કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમુહ યોજનાનાં કામમા વિલંબ કરાવે તો નિરધારીત કરેલ સમયમાં બાંધકામ પુર્ણ ન થાય તો તે અંગે બીજીતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.
14. હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.
15. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી/ એમ.જી.વી.સી.એલ. (MGVCL)ડિપોઝીટ, મહેસુલ, વેરો, આકારણી તથા સદર સોસાયટી તેના નિયમો બનાવવા અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કંનવેયંસ અથવા લીઝ બનાવવાના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે જે એક તરફવાળાને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે.
16. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કત માર્કેટેબલ, ટાઇટલ ક્લીયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.
17. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતમાં કાયદાકીય હક્કો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી સમય સમયે યોજના પુર્ણ કરવા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવવાની રહેશે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતની પરવાંનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે મંજુર થયેલા છે.

18. **કબજો લેવા માટેની કાર્ય રીતઃ**-પ્રાયોજક દ્વારા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરેલ અને ફાળવણી મેળવનાર કરાર અનુસારની ચુકવણીઓ કરી આપે તે પછી, પ્રાયોજક કરાર હેઠળ ફાળવણી મેળવનારને લેખીતમાં નોટીસ આપીને આવી નોટીસની તારીખથી ત્રણ માંસમા નક્કી કરેલ મીલ્કતનો કબજો સંભાળી લેવા જાણ કરશે અને તે રીતે જાણ કરવામાં આવેલ હોય તદ્દ અનુસાર ફાળવણી મેળવનારને કબજાની સોપણી કરશે. પ્રાયોજક દ્વારા તેના પક્ષે કોઇપણ જોગવાઇ, ઓપચારીક્તાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાયતો તેવી ફાળવણી મેળવનારને થયેલ નુક્શાન ભરપાઇ કરી આપવા માટે આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમતી આપે છે. ફાળવણી મેળવનારએ પ્રાયોજક અથવા ફાળવણી મેળવનારઓના સંગઠન દ્વારા યથા પ્રસંગે નિયત કરવામાં આવેલ હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચની ચુકવણી કરી આપવા સંમતી આપે છે. પ્રાયોજક, પ્રોજેક્ટ માટેનુ ભોગવાટા પ્રમાણપત્ર મળે તેના સાત દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

19. પ્રાયોજક દ્વારા, નક્કી કરેલ મિલ્ક્તના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર થયેલ હોવાની જાણકારી આપતી લેખીત નોટીસ પ્રાપ્ત થાય તેના પંદર દિવસોમાં ફાળવણી મેળવનાર નક્કી કરેલ મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેશે.

20. **ફાળવણી મેળવનારની નક્કી કરેલ મિલ્કત/પ્લોટનો કબજો સંપાદન કરવામાં નિષ્ફળતાઃ- ફાળવણી મેળવનારને પ્રાયોજક જાણ કરે તેથી, આવશ્યક ઇન્ડેમીનીટીઝ બાહેધરીઓ અને આ કરાર હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવેલા હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો કરીને, પ્રાયોજક પાસેથી નક્કી કરેલ મિલ્કત/પ્લોટનો કબજો મેળવી લેશે અને પ્રાયોજક ફરજીયાત પણે તેવા નક્કી કરેલ મિલ્કત/પ્લોટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોપશે.પરંતુ જ્યારે કોઇ કારણોસર ફાળવણી મેળવનાર ખંડ-૧૯ માં જણાવાયેલી સમય મર્યાદામાં કબજો મેળવી લેવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે ચુકવણી પાત્ર બનતા હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.**

21. ફાળવણી મેળવનારનેકબ્જો સોંપવા માઁ આવે તેથી <u>પાઁચ વર્ષ</u> સુધી ના સમયગાળા દરમ્યાન ફાળવણી મેળવનારનેઆપવામા આવેલ સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતનો

FOR MARUTI BUILDCON
PARTNER

એકતરફવાળાને કબજો સોપવામાં આવે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરવાનુ રહેશે. અને કબજો લીધા પછી એવુ કોઇ કામ કરશે નહી જેથી મિલ્કતને નુક્શાન થાય, અને જો નુક્શાન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી લેનારની રહેશે.

22. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતમાં તેવી સામગ્રી કે જે નુક્શાન કારક હોઇ, ભયજનક હોઇ, અથવા દહનશીલ/જ્વલનશીલ હોઇ અથવા વજનામાં ખુબજ ભારી હોઇ કે જે બાંધકામને નુક્શાન કરતુ હોઇ, તે એકતરફવાળા લાવવામાં તાકેદારી રાખશે અને તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો થયેલ નુક્શાનની તમામ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી મિલ્કતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાકના હેતુ માટેજ કરવાનો રહેશે.

23. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલ્કતનુ એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે આતંરીક રીપેરીંગ તેમજ તેની જાણવણી ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા જે સ્થીતીમાં કબજો સોપવામાં આવ્યો હોઇ તેજ સ્થીતીમાં રહે તે રીતે કરવાની રહેશે તેમજ એક તરફવાળાએ સદર મિલ્કતને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરી શકશે નહી.

24. સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં એકતરફવાળા કોઇ તોડફોડ અથવા તેમા કોઇ ભાગમાં સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને નાલી, ગટરો, અને પાઇપો, કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરે અને તેની સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થેતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં અન્ય ભાગોને સપોટ મળતો હોય તેમા કોઇ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દીવાલો અથવા આર.સી.સી ને નુક્શાન કરી શકશે નહી. અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકલા એકતરફવાળાની રહેશે. પરંતુ પ્રયોજક કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન બન્ને પક્ષકારની સમજુતીથી કરી શકશે ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્કા પ્રમાણેની ચીજ વસ્તુઓ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

25. સદર એકતરફવાળાએ સોસાયટીની તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેમ સ્વિકારવાના રહેશે અને સોસાયટીના કોમન વપરાશવાળી મિલ્કતનો વેરો, કોમન લાઇટ બીલ, સીક્યુરીટી વિગેરે ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઇનટેનંસ એસોસીએશન ના લેણા સમયે સમયે ચુકવવાના રહેશે.
26. સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ મિલ્કતના એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇને પણ આ મિલ્કત વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતના બાંધકામની કોઇપણ જવાબદારે અમો આ મિલ્કત વેચનાર આ કરારના કોઇજ પક્ષકારોની રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળા પોતાએ સ્વિકારવાની રહેશે.
27. સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજીતરફવાળાને કોઇ પ્રકારનુ નુક્શાન થાય તો તે ભરપાઇ કરવા અંગેની જવાબદારે લખી લેનારની રહેશે.
28. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવાટાની છે અને તેમા અમારા સીવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી. સદર મિલ્કતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને ક્લીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.

29. જો મકાનનુ બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપેશન પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ્ક સરકારી વહીવટ કારણોસર વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રયોજક એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રયોજક કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

30. <u>પ્રયોજક દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી</u>:-

૧. પ્રયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

૨.પ્રયોજક પ્રોજેક્ટમાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૩. જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. જમીન પ્રોજેકટ અથવા મકાન સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા મકાન સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસંસ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળેવેલ છે વધુમાં પ્રયોજક હંમેશા પ્રોજેક્ટ મકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

૬. પ્રયોજક ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેના થી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.

૭. પ્રયોજકે આ પ્રોજેકટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઇપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કપાત/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કે કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત મકાન સંબધી હક્કો ને અસર થાય કે હાની થાય.

૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મકાન એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રયોજકને કોઇ જાતનુ બંધન નથી તેવી પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે.

૯. એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાણવણી, સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાણવણી સાચવણી માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે.

31. <u>મકાનના દાસ્તાવેજ બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રયોજકે મકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મકાન ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હક્ક, ઇલાખા, ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ તબદીલ કરી આપશે.

પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેકીતે/મૌખીક માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદા માં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રયોજકને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રયોજક ને

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

અધિકુત કરે છે એલોટી તદ્દુઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશની રચના સંબધી તેના હિસ્સા માં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી ચુકવી આપશે.

32. **<u>મકાન સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત:-</u>**

એપાર્ટમેંટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધિત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધારી ના નિયમ, નિયામન વિગેરેનુ ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારી ના નીયમોનુ ઉલંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા મકાનમાં વધારા કરી શકાશે નહી તેવા ભંગ માટે જવાબદાર રહેશે તથા નુક્શાનની ભરપાઇ કરી અપશે. એલોટી મકાન માં કોઇપણ દીવાલ (બહરની તમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે પ્રયોજક દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇનંટેનંસ એજંસી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન થયેલ નુક્શાનની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. સદર કરારના સુધારા કરવાના હક્કો બન્નેવ પક્ષકારની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

33. <u>કરારનુ રદ્દીકરણ :</u>

જો આ કરારમાની કોઇપણ જોગવાઇ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા નિયમો અને નિયમોનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઇ કાયદાઓથી રદ્દ અથવા બિન અમલ પાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઇ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઇ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી હોવાનુ ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનુ ગણાશે.

34. આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એંડ ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

35. સદર કરારની રૂએ એલોટી /લખી લેનાર કે પ્રમોટર /આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નિચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ અથવા સુચીત ઇમેઇલ આઇડી પર મોકલામાં આવેલ હોય અથવા પોસ્ટીંગ ના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પોહચેલી માનવામા આવશે.

એલોટી / લખી લેનારનુ નામ

૧. નામ:- : ________________

ઉ. વ. આ.:- : ________ વર્ષ, ધંધો : ________ (આધાર નં. ________)

૨. નામ:- : ________________

ઉ. વ. આ.:- : ________ વર્ષ, ધંધો : ________ (આધાર નં. ________)

સરનામુ:- : ________________________________

પ્રમોટર /ડેવલપર્સ

"M/S Maruti Buildcon", એનામની ભાગીદારી પેઢી સરનામુ:-**FF-7, VALLABH NAGAR COMPLEX, OPP UMA NAGAR SOCIETY, NOVINO TARSALI ROAD, VADODARA**

જો ઉપરોક્તસરનામા કે ઇમેલ આઇડીમાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજી. પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યહાર xએલોટી /પ્રમોટર જેને લાગુ પડતુ હોય તેમને મળેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

36. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી: સદર કરારના રજી.ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

37. વિવાદનુ નિરાકરણ : આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એંડ ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

38. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રૂએ ઉદ્દભવેલ પક્ષકારો ના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થ ઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે સમયના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર તા.જી. વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

39. ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને બીન કેફ હાલતમાં સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૧ (જમીનનુ વર્ણન)

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનનુ વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ કાલોલ, સીમના રેવન્યુ સર્વે /બ્લોક નંબર ૯૬ (નવો ૪૬૪)જેનુ અનુક્રમે ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧-૧૫-૯૦ હે-આરે-ચો.મી. પૈકી ૬,૩૭૭,ચો.મી વાળી બીનખેતી જમીન જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે સ્થળ સ્થિતી પર માપણી કરતા મળી આવે તેટલી જમીન જમીનોના અમો સંયુક્ત માલીક અને કબજેદાર છીએ. સદરહુ ૧૧,૫૯૦ ચો.મી બીનખેતી વાળી જમીન પૈકી પશ્ચિમ તરફની જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬,૩૭૭ ચો.મી. છે. તે વાળી બીનખેતીની જમીનવાળી બીનખેતી જમીન છે. તેનો ખાતા નંબર ૩૦૬ તથા આકાર રૂ.૧,૧૫૯.૦૦ નૈયા પૈસા વાળી જમીન/મિલ્કતમાં મંજુર થયેલા નક્શા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "મારુતિ નંદન " નામની યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે તેમા ટાઇપ ________ યુનીટ નંબર ________ વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની સંપુર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે.

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

ટાઇપ	બ્લોક નંબર	પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વરાડે પડતી રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી	બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કારપેટ માપ (ચો.મી.)

ઉપર જણાવેલ મિલ્કતની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : ________________

પશ્ચીમે : ________________

ઉતરે : ________________

દક્ષીણે : ________________

પરિશિષ્ટ -૨

લે-આઉટ પ્લાન

એનેક્ષીયર (એ)

યુનીટ માં લીવીંગ રૂમ, કિચન એન્ડ ડાઇનીંગ, વોશ એરીયા, બેડ રૂમ, ટોઇલેટ, બથરૂમ

(મંજુર થયેલ નક્શા તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ)

અનેક્ષીયર : (બી)

RERA Certificate No. ....

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER

<u>એનેક્ષીયર : (સી)</u>

<u>(યોજનાની સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)</u>

<u>સ્પેશીફીકેશન :</u>

<u>સ્ટ્રક્ચર :</u>

- **સારી ગુણવતા વાળુ ડીઝાઇનર આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર - સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર ની ડીઝાઇન મુજબ**

<u>દરવાજા :</u>

- સ્ટોન ડોર ફ્રેમ સહીત આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો તથા મોડ્યુલર આંતરીક દરવાજા ગુણવતા ફીક્ચર વાળા

<u>બારી :</u>

- પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારી

<u>ફ્લોરીંગ ;</u>

- તમામ રૂમમાં વિટ્રીફાઇડ પ્રીમીયમ ક્વોલીટી ટાઇલ્સ

<u>ફીનીંશીગ ;</u>

- આંતરીક સ્મુધ ફીનીશીંગ પ્લાસ્ટર તથા બાહ્ય દીવાલ પર સીમેંન્ટ / પેઇંન્ટ.

<u>રસોડુ/કિચન ;</u>

- **એસ. એસ. સીન્ક સહીત** ગ્રેનાઇટ પથ્થર વાળુ પ્લેટ ફોર્મ અને ડેડો લેવલ સુધી **ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ.**

<u>બાથરૂમ ;</u>

- **ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ.** તથા બ્રાન્ડેડ સેનીટરી વેર્સ.

<u>ઇલેકટ્રીફીકેશન :</u>

- આઇ.એસ.આઇ માર્કા વાળુ કોપરનુ કંન્સીલ્ડ વાયરીંગ તથા બ્રાન્ડેડ સ્વીચીસ.

<u>ટેરેસ :</u>

- વોટરપ્રુફીંગ ટ્રીટમેંન્ટ

FOR MARUTI BUILDCON

...ER

<u>અન્ય :</u>

- **૨૪ કલાક પાણી,**

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળા જમીન માલીકઅને લખવી લેનાર એકતરફવાળાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇપણ જાતના દાબ –દબાણ, ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમા સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીને કબુલ, મંજુર નએ બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ:- કાલોલ – પંચમહાલ,
તારીખ:-   /   /૨૦૨૧

અત્રે::: મતુ   અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

<u>લખી આપનારની સહી/ બીજીતરફવાળા :</u>-સાક્ષીઓની સહી

M/s. "MARUTI BUILDCON"એનામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

૧............................

૨ ....

....

પાર્થ મનસુખભાઇ ઉકાણી

FOR MARUTI BUILDCON

PARTNER