એનેક્ષર "એ" (Annexure - A)

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

(જમીન માલિક) ::

વૃંદા ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની ઓફિસ : સર્વે નં.૧૫૧ - ૧૫૨, નીલકંઠ બંગ્લોઝ પાસે, મુ.રાંધેજા, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **વિપુલ જયંતિલાલ શાહ,** *ઉં.આ.વ.૪૫, ધંધો - ખેતી/વેપાર, રહેવાસી - એ-૩૩, વલ્લભ ટાવર, સ્વાગત પાર્ટી પ્લોટ સામે, ભુયંગદેવ ચાર રસ્તા, મેમનગર રોડ, અમદાવાદના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ આપનાર અથવા જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

બીજીતરફવાળા

લખાવી લેનાર

(એલોટી) ::

. . . . , ઉં.આ.વ.. . . . . ., ધંધો – . . . ., રહેવાસી – . . . . ના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં વેચાણ લેનાર અથવા એલોટી 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* **રાંધેજા***ની સીમમાં આવેલ* **સીટી સર્વે નં.NA૩૯૧** *(રિ-સર્વે મુજબ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૧ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૧)) ની* **૧૬૧૯ ચો.મીટર** *વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ ઈમારત કે જે* **"સહજાનંદ સ્કવેર"** *તરીકે ઓળખાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

સૌપ્રથમ સદરહુ ખેતીની જમીન (૧) રોનક દશરથભાઈ ચૌધરી, (૨) શંકરભાઈ રણછોડભાઈ ચૌધરી, (૩) જસરાજભાઈ જીવણભાઈ ચૌધરી, (૪) અમરતભાઈ શીવાભાઈ ચૌધરી તથા (૫) બાબુભાઈ જીવણભાઈ ચૌધરીએ તા.૦૮/૦૩/૨૦૧૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૧૬૨ થી જયેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ (૧) રોનક દશરથભાઈ ચૌધરી, (૨) શંકરભાઈ રણછોડભાઈ ચૌધરી, (૩) જસરાજભાઈ જીવણભાઈ ચૌધરી, (૪) અમરતભાઈ શીવાભાઈ ચૌધરી તથા (૫)

બાબુભાઈ જીવણભાઈ ચૌધરીએ સદરહુ જમીનની વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૯/૧૨/વશી. ૮૦૧૭ થી ૮૦૨૯/૨૦૧૩ થી મેળવી લીધેલ છે.

ત્યારબાદ (૧) રોનક દશરથભાઈ ચૌધરી, (૨) શંકરભાઈ રણછોડભાઈ ચૌધરી, (૩) જસરાજભાઈ જીવણભાઈ ચૌધરી, (૪) અમરતભાઈ શીવાભાઈ ચૌધરી તથા (૫) બાબુભાઈ જીવણભાઈ ચૌધરીએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૦૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૦૫૯૬ થી એક્તરફ્વાળાને અઘાટ વેચાણ આપેલ. ત્યારથી એક્તરફ્વાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના કુલ સ્વતંત્ર માલિક તેમજ કબજેદાર બનેલા.

ત્યારબાદ એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન અંગેની રિવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીએથી તેમના પત્ર નં. પી.આર.એમ/રાંધેજા/૩૪/૦૭/૨૦૧૨/૩૪૩૪/૨૦૧૮, વપરાશ - વાણિજ્ય, તા. ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ છે.

હવે, એક્તરફ્વાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ વાણિજ્યના કુલ ૩૬ યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ . . . . , તા. . . . . .છે જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં.**. . . માં. . . . . **મજલે** આવેલ **યુનિટ નં.** . . . . . કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . . **ચો.મીટર** (બીલ્ટઅપ એરિયા . . . . **ચો.મીટર**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . . **ચો.મીટર** વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફ્વાળાને **રૂા**.. . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

બીજીતરફ્વાળાએ એક્તરફ્વાળાને બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના **રૂા**.. . . . . /- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એક્તરફ્વાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.

ક્રમ	તારીખ	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક નંબર	રકમ
૧.				
કુલ			**રૂા.. . . . . /-**	

:: આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ નીચેની શરતો અને વિગતોએ કરેલ છે. ::

શરતો અને વિગતો

૧.. બીજાતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા.. .. . . ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) એક્તરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી બીજાતરફવાળા - ખરીદનારે એક્તરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા.. . . . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એક્તરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . (. . . .) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કિંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

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

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

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

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

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ એક્તરફવાળાને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

૨.. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજાતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, જીઈબી, યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ

આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજાતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

૩.. 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, હુક્મ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ બીજાતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ એક્તરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં બીજાતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજાતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે **એમ.સી.એલ.આર.** + ૨% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ બીજાતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને બીજાતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શક્શે. તેમજ તેમાં બીજાતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફવાળાએ બીજાતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એક્તરફવાળાને બીજાતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એક્તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજાતરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૬.. આ બાનાખતનો કરાર **"કબજા વગરનો"** છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એક્તરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજાતરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૭.. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત ઓફીસ, શોરૂમ, દુકાન, ગોડાઉન કોઈ ધંધો અથવા સરકારી નિયમોને આધિન ધંધો ચલાવવા માટે જ ઉપયોગ કરવાની રહેશે. એક્તરફવાળાએ બીજાતરફવાળા - ખરીદનાર માટે જે કોમન પાર્કિંગની જગ્યા નિયત કરેલ છે તેજ પાર્કિંગની જગ્યામાં બીજાતરફવાળાએ તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ યુનિટ હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શક્શે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શક્શે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શક્શે નહીં તેમજ સદરહુ દુકાન/ઓફિસની આગળ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક ઉભો કરી શક્શે નહીં.

૮.. એક્તરફવાળા, બીજાતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો વિસ્તાર ------- ચો.મી છે કે જે યુનિટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે. (વાણિજ્યક હોવાથી લાગુ પડતુ નથી)

૯.. *એક્તરફ્વાળ, બીજીતરફ્વાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની* (Wash Area) *કે જેનો વિસ્તાર* ------- *ચો.મી છે કે જે યુનિટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે. (વાણિજ્યક હોવાથી લાગુ પડતુ નથી)*

૧૦.. *એક્તરફ્વાળાએ, બીજીતરફ્વાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોક્ના . . . માળના યુનિટની ઉપર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફ્વાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ બીજીતરફ્વાળાએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે. સદરહુ યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી એક્તરફ્વાળા સદરહુ ટેરેસમાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. એટલેકે સદરહુ ટેરેસની માલિકી સદરહુ યોજનાની સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.*

૧૧.. "પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનનાં સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૪૩૬૧.૮૬ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રન વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI-Floor Space Index)ની અપક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફેસઆઇ તરિકે ઉપલબ્ધ એફેસઆઇ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૪૩૬૧.૮૬ ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકક્સનો ઉપયોગ કરવાનું અયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે,સરહદ્દ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૩૩.૧૭ નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફેસઆઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટ્મેન્ટ્ના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારેજાહેર કરેલો સુચિત એફેસઆઇનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરે મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સરહદ્દ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે."

૧૨.. <u>*જો એક્તરફ્વાળા - પ્રયોજક* (Promoter) *નિયત સમયમર્યાદામા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજીતરફ્વાળા - ખરીદનારને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફ્વાળા - પ્રયોજક* (Promoter) *બીજીતરફ્વાળાને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવામાં રસ ધરાવતા નથી તેને બીજીતરફ્વાળાએ ચુક્વેલ કુલ રક્મ પર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના દરે દરેક માસની ઢીલ માટે જ્યાં સુધી કબજો ના સોંપે ત્યાં સુધી વ્યાજ ચુક્વવા બંધાયેલ છે.*</u>

૧૩.. *ભવિષ્યમાં બીજીતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એક્તરફ્વાળા જ્યારે એસોસીએશનની રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશનમાં બીજીતરફ્વાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ એસોસીએશન બનાવવા માટે સમયે 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 હોય તે યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એક્તરફ્વાળાને તેઓ માંગે ત્યારથી ૭ દિવસમાં પુરા પાડવાના રહેશે. કે જેથી કરીને એક્તરફ્વાળા કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે 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 બીજીતરફ્વાળાએ આ બાબતે કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૧૪.. બીજીતરફ્વાળા સદરહુ સ્કીમના અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે એક્તરફ્વાળા નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજીતરફ્વાળા નોંધણી અને / અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સૂચિત મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીના પેટા-નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજીફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, એક્તરફ્વાળા તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર એક્તરફ્વાળાને પરત કરશે, જેથી એક્તરફ્વાળા બીજીતરફ્વાળાના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને / અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ સત્તામંડળની જરૂરિયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે બીજીતરફ્વાળા તે અંગે કાંઈ વાંધો ઉઠાવશે નહીં.

૧૫.. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ તેઓ સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શક્શે નહીં.

૧૬.. એક્તરફ્વાળા આથી બીજીતરફ્વાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં જી.એમ.સી. ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફ્વાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફ્વાળા એક્તરફ્વાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફ્વાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફ્વાળાને બીજીતરફ્વાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફ્વાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૧૭.. એક્તરફ્વાળા બીજીતરફ્વાળાને યુનિટનો કબજો તારીખ :- 31/12/2021 ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. એક્તરફ્વાળા તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં બીજીતરફ્વાળાને યુનિટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, બીજીતરફ્વાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક્તરફ્વાળા બીજીતરફ્વાળાને, તેઓ યુનિટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચૂક્વ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ એક્તરફ્વાળાએ મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

<u>પરંતુ યુનિટ જેમાં આવેલું હોય તે ઈમારત પુરી કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક્તરફવાળા યુનિટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.</u>

<u>i યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ</u>

<u>ii સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર અથવા સમક્ષ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.</u>

૧૮.. સદરહુ સ્કીમનું નામ હંમેશા માટે **"સહજાનંદ સ્ક્વેર"** રહેશે અને તે સદરહુ યોજનાના ઓફિસ માલિકો/દુકાન માલિકો ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં.

૧૯.. વધુમાં સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફસુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજીતરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો જે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક્તરફવાળા અથવા એસોશિએસન વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી એક્તરફવાળા અથવા એસોશિએસનને ચુકવવાનો રહેશે. પરંતુ જો તેમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ ઘટે તો તે તફાવતની રકમ બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળા અથવા એસોશિએસને ચુકવી આપવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશનની જ્યારે બીજીતરફવાળા રચના કરશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૨૦.. જે તારીખે દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ઓફિસ 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 વ્યાજબી સમયમાં એક્તરફવાળા સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૨૧.. <u>એક્તરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩ ટકાના 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-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮ ટકાના ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક્તરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે</u>

<u>માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં. ૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.</u>

૨૨.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજાપક્ષવાળાએ એકલાએ ભોગવવાના રહેશે. તેમજ જી.ઈ.બી., યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા, જી.એસ.ટી તથા અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા દ્વારા જે કાંઈ ચાર્જીસ વસુલ કરવામાં આવે તે બીજાપક્ષવાળાએ વરાડે પડતા એકતરફવાળા નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.

૨૩.. વધુમાં એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સ્પેશીફિકેશનમાં બીજાપક્ષવાળા એડવાન્સ પેમેન્ટ ચુકવી એકતરફવાળાની મંજુરીથી જરૂરી ફેરફાર કરાવી શકશે.

૨૪.. એકતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"સહજાનંદ સ્કવેર"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત/બીનરાષ્ટ્રીયકૃત, શિડ્યુલ બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજાપક્ષવાળા-એલોટીને દુકાન/ઓફિસના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળાએ જે-તે દુકાન/ઓફિસ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે દુકાન/ઓફિસ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૫.. પ્રમોટર (એકતરફવાળા) એ સદરહુ મિલ્કત જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ વિગરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહુ મિલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

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

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 લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર યુનિટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

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

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૮.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજાપક્ષવાળાને કે પછીના ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions Of This Agreement Applicable To Allottee / Subsequent Allottees) : - 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.

૨૯.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવે તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

વૃંદા ડેવલપર્સ : સર્વે નં.૧૫૧ - ૧૫૨, નીલકંઠ બંગ્લોઝ પાસે, મુ.રાંધેજા, તા.જી.ગાંધીનગર, ઈ- મેઈલ -

. . . . , , 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.

૩૦.. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty And Registration)</u>
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૧.. <u>તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)</u>
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.

૩૨.. <u>કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)</u>
પક્ષકારોના હક્ક 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.

૩૩.. <u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>
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

(આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **રાંધેજા***ની સીમમાં આવેલ* **સીટી સર્વે નં.NA૩૯૧** *(રિ-સર્વે મુજબ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૧ (જુનો બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૧)) ની* **૧૬૧૯ ચો.મીટર** *વાણિજ્યના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ ઈમારત કે જે* **"સહજાનંદ સ્કવેર"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં* **બ્લોક નં. . . . . .** *માં . . . . .* **મજલે** *આવેલ* **યુનિટ નં. . . . .** *કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . . .* **ચો.મી.** *(બીલ્ટઅપ એરિયા . . . .* **ચો.મીટર)** *છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં . . . .* **ચો.મીટર** *વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા (કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ સહિત) જમીન માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.*

:: **ખુંટ વર્ણન** ::

:: *પૂર્વે* ::

:: *પશ્ચિમે* ::

:: *ઉત્તરે* ::

:: *દક્ષિણે* ::

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.   /   /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

એકતરફવાળા **સાક્ષીઓ**

લખી આપનાર

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

(વૃંદા ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર વિપુલ જ્યંતિલાલ શાહ)

૨. ----------------------

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા
લખી આપનાર

વૃંદા ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
વિપુલ જયંતિલાલ શાહ

બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર

. . . .