: બાનાખત કરાર :

"સેવન સ્કાય" નામની યોજનામાં .... માળ ઉપર

આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં........ ને વેચાણ આપવા અંગેનુ બાનાખત :

આજરોજ તારીખ : .... ને .... વાર ના રોજ સદર બાનાખત લખી આપનાર / એકતરફવાળાઓ :

વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક

૧. **પટેલ વનીતાબેન વેલજીભાઇ**, ઉ.વ.આ.૬૩, ધંધો-ખેતી/ઘરકામ, રહેવાસી, ઠે.વિશ્વકર્મા વુડસ વર્કસ, ૨૬, ટીમ્બર માર્કેટ, આઇ.ઓ.સી પ્રટ્રોલ પંપ સામે, હરણી રોડ, વડોદરા.

I.T.P.A.No.DYNPP2737P And Aadhaar No.4036 0831 7238.

૨. **પટેલ કમળાબેન વેલજીભાઇ**, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-ખેતી/ઘરકામ, રહેવાસી, ઠે.સી-૪૦૪, યશ પ્લેટીના, હરીદર્શન ચોકડી, નરોડા, અમદાવાદ.

I.T.P.A.No.ATDPP6300Q And Aadhaar No.3854 4785 4883.

૩. **પટેલ દિનેશ વેલજીભાઇ**, ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો-ખેતી, રહેવાસી, ઠે.વિશ્વકર્મા વુડસ વર્કસ, ૨૬, ટીમ્બર માર્કેટ, આઇ.ઓ.સી પ્રટ્રોલ પંપ સામે, હરણી રોડ, વડોદરા.

I.T.P.A.No.ATRPP1139P And Aadhaar No.4305 9658 1338.

૪. **પટેલ ચંદ્રેશ વેલજીભાઇ**, ઉ.વ.આ.૩૮, ધંધો-ખેતી, રહેવાસી, ઠે.વિશ્વકર્મા વુડ વર્કસ, ૨૬, ટીમ્બર માર્કેટ, આઇ.ઓ.સી પ્રટ્રોલ પંપ સામે, હરણી રોડ, વડોદરા.

I.T.P.A.No.AVJPP5702C And Aadhaar No.8862 2408 8622.

૫. **પટેલ રતનશીભાઇ માનણભાઇ**, ઉ.વ.આ.૬૫, ધંધો-ખેતી,

I.T.P.A.No.ACSPP2461J And Aadhaar No.7230 6630 2253.

૬. **પટેલ હિરજીભાઇ માનણભાઇ**, ઉ.વ.આ.૫૯, ધંધો-ખેતી,

I.T.P.A.No.ACXPP5148F And Aadhaar No.2658 6640 4772.

૭. **પટેલ હિંમતભાઇ માનણભાઇ**, ઉ.વ.આ.૫૪, ધંધો-ખેતી, નં.૫ તથા ૭ રહેવાસી, ઠે. ૦૮, પટેલ શો મીલ કમ્પાઉન્ડ, ટીમ્બર માર્કેટ, હરણી રોડ, વડોદરા.

I.T.P.A.No.ALIPP0326K And Aadhaar No.3661 0769 5710.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં **"લખી આપનાર"** અથવા **"એકતરફવાળા"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

બીજીતરફવાળાઓ :-

સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ

મીરેકલ ઇન્ફ્રા (I.T.P.A.No.ABKFM3541M) નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફીસ- વિશ્વકર્મા વુડ વર્કસ, ૨૬, ટીમ્બર માર્કેટ, આઇ.ઓ.સી પ્ટ્રોલ પંપ સામે, હરણી રોડ, વડોદરાના **વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર- પટેલ ચંદ્રેશ વેલજીભાઇ,** ઉ.વ.આ.૩૮, ધંધો-ખેતી, રહેવાસી, ઠે.વિશ્વકર્મા વુડ વર્કસ, ૨૬, ટીમ્બર માર્કેટ, આઇ.ઓ.સી પ્ટ્રોલ પંપ સામે, હરણી રોડ, વડોદરા. **Aadhaar No.8862 2408 8622.**

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં **"લખી આપનાર"** અથવા **"બીજીતરફવાળા/સંમતી આપનાર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર

....

....

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં "લખી લેનાર" અથવા " ત્રીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, સદર બાનાખત અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા-બીજીતરફવાળા અમારી રાજીખુશીથી, તમો લખી લેનાર ત્રીજીતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ કે ....

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ હરણી, તા.જી. વડોદરાના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૩/૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧ (હરણી), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન વાળી મિલકત એકતરફવાળાઓના દાદાશ્રીએ (૧) પટેલ ખીમજીભાઇ અબજીભાઇ તથા (૨) પટેલ માનણભાઇ રામજીભાઇએ રજીસ્ટ્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૮૩૪૮, તા.૧૩.૧૨.૧૯૯૯ થી સંયુકત નામે વેચાણ રાખેલ. ત્યારબાદ પટેલ ખીમજીભાઇ અબજીભાઇનું અવસાન થતા વારસાઇ હકકે ફેરફાર નોંધ નં.૫૪૪૯ થી પક્ષકાર નં.૧ થી ૪ ના નામે દાખલ થયેલ ત્યારબાદ પટેલ માનણભાઇ રામજીભાઇએ હયાતીમાં હકક દાખલ ફેરફાર નોંધ નં.૫૫૩૫ હયાતીમાં હકક દાખલ થયેલ ત્યાબાદ હકક કમી નોંધ નં.૫૫૯૦ થી પક્ષકાર નં.૫ થી ૭ નું નામ દાખલ થયેલ. આમ એકતરફવાળાઓ વારસાઇ હકકે અમારા એકતરફવાળાઓના નામ દાખલ થયેલ છે.

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

આમ ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અમો આ બાનાખત લખી આપનારાઓ સદર મિલકતના માલીક મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઇ વ્યકિત પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઇનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઇપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપેલ નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.

"સદરહું જમીન" નો બિનખેતીના હેતુ માટેનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટર શ્રી, વડોદરાનાઓએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.સીબી / એન.એ / વડોદરા / હરણી / ૮૩ / ૧ / ૧૦૦૩૧૭૪ / ૨૦૧૯, તા.૩૦.૦૩.૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના વર્ણનવાળી મિલકતમાં બાંધકામ કરવા અંગેના નકશા લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગરપાલિકા ધ્વારાની તારીખ ૧૫.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ મંજુર કરેલ છે જેનો રજાચીઠ્ઠી નં. એપાર્ટમેન્ટ/વોર્ડ/૨/૧૧/૨૦૧૯-૨૦૨૦ છે તે મુજબ **"સેવન સ્કાય"** નામથી રહેણાંક/વાણિજય યોજનાનુ આયોજન અમો લખી આપનારે કરેલ છે.

એકતરફવાળાઓ/બીજીતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તનો નોંધણી ક્રમાંક નં.................. તારીખ.................. નાં રોજનો છે, જે નોંધણી નું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

સદર **"સેવન સ્કાય"** રહેણાંક/વાણિજય યોજનાની જમીન પૈકી સદર બાનાખતના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારને આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કર્યુ છે, તેની વેચાણ કીમત રૂા.................. પુરા અમો ત્રણેવ પક્ષકારોની સહમતીથી નકકી કરવામાં આવી છે અને સદર વેચાણ અવેજમાંથી બાનાપેટે રૂા. .... પુરા લખી આપનારના નામથી નીચે મુજબની વિગતે આપેલ છે :

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

અને બાકી રહેતી રકમ આજ રોજથી એટલે કે સદર બાનાખત તારીખથી માસ- .... સુધીમાં નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકતે કરી આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનાર તરફથી ફલેટ/દુકાનનુ પઝેશન/કબજો પ્રત્યક્ષ રૂપે આપવાનો રહેશે.

અનુ. નં.	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં	હપ્તાનો પ્રકાર
(૧)	૧૦% રકમ	બુકીગ સમયે.
(૨)	૩૦% રકમ	આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં.
(૩)	૪૫% રકમ	ફલેટ/દુકાન જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી.
(૪)	૭૦% રકમ	ફલેટ/દુકાન જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરુ થયેથી.
(૫)	૭૫% રકમ	ફલેટ/દુકાન જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયેથી.
(૬)	૮૦% રકમ	ફલેટ/દુકાન જે ટાવરમાં આવેલ છે. તેના સેનેટેરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂં થયે.
(૭)	૮૫% રકમ	ફલેટ/દુકાન જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રુફીંગનું કામ પુરૂ થયે.
(૮)	૯૫% રકમ	ફલેટ/દુકાન જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની લીફટ, પાણીના પંપ, ઇલેકટ્રીકલ ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરા થયે.
(૯)	૧૦૦ % રકમ	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે.

સદર કરાર હેઠળની મિલકતના દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા-કર, મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ બાદના તમામ વેરા-કર, લાઇટબીલ વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારાની છે. સદરહું વેચાણ અવેજની રકમમાં પ્રવર્તમાન જીએસટી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી, જે કાંઇપણ જીએસટી ટેક્ષની રકમ હશે તે તમો લખી લેનારે અલગથી ચુકવવાની છે જે તમો લખી લેનાર ધ્વારા કબુલ રાખવામાં આવેલ છે માન્ય રાખવામાં આવેલ છે. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, જીએસટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્ષ, મહેસુલ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઇ ભરવાના છે તે

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

ભરપાઇ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનાર એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.

: શરતો :

૧. જત ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા માંગ થયેથી એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશન જે તેમના આકીટેકટ તથા એન્જીનીયર ચેતલ તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર **અશોક શાહ એન્ડ એસોસીએટસ** ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે ત્રીજીતરફવાળાને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે જે ત્રીજીતરફવાળાએ જાતે ચકાસી, તપાસી અને તે દ્રારા તે સંતુષ્ટ થયેલ છે.

૨. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબધીત એકટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે. અને ત્રીજીતરફવાળાએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

૩. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સ્થાનીક સત્તા ધ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઇન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતીથી ફલેટો/દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે, સિવાય કે ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે ત્રીજીતરફવાળાના ફલેટ/દુકાનની ડીઝાઇન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૪. જો એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને ફલેટ/દુકાનનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને બાંહેધરી આપે છે કે તે ત્રીજીતરફવાળાને, જો તે પ્રોજેકટમાં નામ પાછું ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, બેંક રેટ **(વાર્ષિક એસ.બી.આઇ એમસીએલઆર + ૨ %)** ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે ત્રીજીતરફવાળા પણ એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર બેંક રેટ **(વાર્ષિક એસ.બી.આઇ એમસીએલઆર + ૨ %)** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૫. ઉપરોક્ત મુદા નં.૫ માં એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાના વ્યાજ લેવાના અધિકારીને બાંધ ન આવે તે રીતે, ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પણ લેણાં નીકળતી ફેરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

૬. એ શરતે કે, એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા આ માટે ત્રીજીતરફવાળાને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજી. પોસ્ટ ધ્વારા ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઇ-મેઇલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કોઇ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ધ્વારા સુચિત (ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.)

૭. વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાંણા (એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને) અન્ય કોઇપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

<u>એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા અંતીમ કારપેટ વિસ્તારનુ પૂર્ણ થયા પછી ફાળવણી માટે ફાળવવામાં આવી છે અને કારપેટ વિસ્તારમાં ૩% ગેપની વિવિધતાને આધારે જો ફેરફારની વિગતો આપીને સક્ષમ અધિકારી દ્રારા કબજો આપવામાં આવે તો કારપેટ વિસ્તાર માટે ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાની પુષ્ટિ પર ફરીથી ગણતરી કરવામાં આવશે.</u>

જો વ્યાખ્યીત મર્યાદામાં કારપેટ વિસ્તારમાં ઘટાડો થયો હોય તો એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા દ્રારા ચુકવવામાં આવેલી વધારાની રકમ પરત કરશે જે તારીખથી .... ની વાર્ષિક વ્યાજ <u>(એસ.બી.આઇ એમસીએલઆર + ૨ %)</u> સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રકમની ચુકવણી કરશે જે વધારાની રકમ ફાળવણી દ્રારા ચુકવવામાં આવી હતી. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને ફાળવવા માટે, ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ વિસ્તારમાં વધારો થયો હોય તો ચુકવણી યોજનાના આગળના સીમાચિન્હ મુજબ ફાળવની માંથી વધારાની રકમ ની માંગ કરશે. તમામ નાણાકીય ગોઠવણ એ વર્ગદીઠ એક (૧) સંમત થતી ચોરસમીટર સમાન દર પર કરવામાં આવશે.

૮. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને સદર ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો મોડામાં મોડા <u>તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૨</u> સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે જો એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતી જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનુ ટાળે તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા દ્રારા માંગણી કરાયેથી એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા, સદર ત્રીજીતરફવાળા દ્રારા ભરવામાં આવેલ નાણાં તેમજ વાષિર્ક વ્યાજ (**એસ.બી.આઇ એમસીએલઆર + ૨ %**)ત્રીજીતરફવાળાને રકમ મળયાની તારીખથી વ્યાજસહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

૯. જો કે ખાસ કીસ્સામાં એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ નીચે મુજબના કોસ્ટક મેઝર કલોઝના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય

૧. પોતાના કાબુ બહારની વાત અનિવાય સંજોગો

૨. યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન તથા દૈવી આપતિ

૩. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તાંડળ/કોર્ટનુ નોટીફીકેશન.

૧૦. કબજો લેવાની કાર્યવાહી : એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા, સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપશે. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાએ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર, ત્રીજીતરફવાળાને ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૧૧. જો ત્રીજીતરફવાળા સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે.

૧૨. સદર ફલેટ/દુકાનનુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના પાંચ વર્પના સમયગાળાની અંદર ત્રીજીતરફવાળા ફલેટ/દુકાનની અંદર અથવા તો સદર સ્કીમ જયા સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે.

૧૩. જો કે એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૪. ત્રીજીતરફવાળા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઇપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અથવા પાર્કીગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૧૫. ત્રીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને સોસાયટી / એસોસીએશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચના માટે, પ્રમોટર ધ્વારાસુચવાયેલ કાનુની ખર્ચ આપવાનો રહેશે, જેમાં એકતરફવાળાના ત્રીજીતરફવાળા એટ-લો / વકીલની ફી સામેલ છે.

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

૧૭. <u>એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાની રજુઆતો કે વોરંટીઓ</u> :

૧. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ધ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબધીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરના વાસ્તવિક, ભૌતીક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૨. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

૩. સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને ફલેટ/દુકાન સંબધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્રારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઇસંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા ફ્લેટ/ દુકાન સંબધીત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઇસંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રકિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે તથા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, ફલેટ/દુકાન અને કોમન એરીયા સંબધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૪. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સદર ફલેટ/દુકાનના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે ત્રીજીતરફવાળાના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.

૫. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ ત્રીજીતરફવાળાને સદર યુનીટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૬. સદર માળખાની તબદીલી ત્રીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને કરતી વખતે એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૭. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેકટ સંબધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનુ ચાલુ રહેશે.

૮. સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સતામંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

૯. <u>એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ ૩૦૬૦ ચો.મી છે તથા પ્રયોજકે પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીને કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ ૪૫૯૦.૦૦ ચો.મી. છે જેમાંથી સદર પ્રોજેકટમાં ટોટલ એફ.એસ.આઇ. ૪૫૧૩.૩૧ વાપરવાનું નકકી કરેલ છે તથા બી.યુ પરમીશન મળ્યા પછી, ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ આઇ, અગાસીના હકકો તથા કોમન જગ્યા ઉપરના હકકો એલોટી દ્વારા બનાવેલ સોસાયટીના રહેશે અને તેના ઉપર એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહી.</u>

(૧૮) <u>ત્રીજીતરફવાળા/ઓ અથવા જેમના ફાળે ફલેટ/દૂકાન આવે તેઓ એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલ છે.</u>

૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફલેટ/દુકાનની સારી અને સુરક્ષીત સ્થીતીમાં રાખવાની જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે તેમજ ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જયાં આવેલ છે તે બીલ્ડીગમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વીરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનીક સતાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહી.

૨. ફલેટ/દુકાનમાં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફલેટ/દુકાનને અથવા જયાં આવેલ છે તે ફલેટ/દુકાનના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનીક સત્તાધિકારી ધ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનુન ધારા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારેખમ વસ્તુઓ જેનાથી સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જયાં સ્કીમ સ્થીત છે તથા સ્કીમના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોચ અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખી અને જો ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે ત્રીજીતરફવાળા પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩. આંતરીક સુધારા વધારા ત્રીજીતરફવાળાએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ધ્વારા જે સ્થીતીમાં ફલેટ/દુકાન આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનુ રહેશે તેમજ સ્થાનીક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયત્રણો કે પેટા નીયમો વીરુધ્ધ આવુ કોઇપણ કરવુ કે કરાવવુ નહી. ઉપરોકત શરતોને ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા પોતે સ્થાનીક સત્તાધીકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

૪. ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ ફલેટ/દુકાનના એલીવેશન કે જયાં ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તેની બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને ફલેટ/દુકાનના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઇપો તેમજ ઇલેકટ્રીકના કનેકશનો અને લાઇનો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ ફલેટ/દુકાનના અન્ય ભાગોમાં એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા અને/અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતિ કરવી નહી.

૫. એવુ કોઇપણ કાર્ય કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને યુનીટ કે જેમાં ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

૬. સ્કીમ જયાં સ્થીત છે તે સ્કીમ/યુનીટના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહી કે ફેકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.

૭. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દીવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને જયાં ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનીક સતાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮. જે હેતુથી ફલેટ/દુકાન વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનીક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કાંઇ હોય, તેની રકમમાં સંબધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૯. ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણા પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળા સદર ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઇ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

૧૦. સ્કીમ તેના કોઇપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી, ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનીક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નીયમોનું ત્રીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ધ્વારા ફલેટ/દુકાનના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નીયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વિગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નીયમીત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

૧૧. ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર ફ્લેટ/દુકાન કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થીતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૯. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુ થી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૨૦. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ/દુકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી સદર કરારની રૂએ ત્રીજીતરફવાળાને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન સીવાયની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ- સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, લીફટ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે પર ત્રીજીતરફવાળા પોતનો દાવો કરી શકશે નહી.

૨૧. મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સર્વીસ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૨. સદરહું ફ્લેટ/દુકાન સંપુર્ણપણે પુર્ણ થયેથી એલોટીને પજેશન સુપ્રત કરવાનું રહેશે.

૨૩. એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી. સદર કરારના અમલ બાદ સદર યુનીટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહી કે તેના ઇમલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાના બાધ આવ્યા સીવાય ત્રીજીતરફવાળાએ જે શરતોએ ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હીત કે અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૨૪. <u>સમગ્ર કરાર :</u>

સદર કરાર તેના શિડ્યુલ તથા પરીશીષ્ટ સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેના સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફ્લેટ/દુકાન સંબધીત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખીક જે કાંઇ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૫. <u>કરાર રદ કરવા બાબત-**(Severability):**</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગાવઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૬. **સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :**

સદર કરારમાં સંબધીત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

૨૭. **ત્રીજીતરફવાળા / અનુગામી ત્રીજીતરફવાળા માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ :**

સદર કરારની કોઇપણ જોગવાઇથી કોઇ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અને તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બીનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઇઓ રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા વધારા કરવામાં આવશે તે સીવાયની કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૮. **અમલનું સ્થળ :**

સદર કરારનો અમલ એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધીકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેને નોટરી સમક્ષ અથવા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી કરાવવાની રહેશે. આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

૨૯. સદર કરારની રૂએ ત્રીજીતરફવાળા કે એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો, તેમના ધ્વારા સુચીત સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે.

જો ત્રીજીતરફવાળા/એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાના સુચીત સરનામા કે ઇમેઇલ આઇડીમાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા / એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા એકબીજાને રજીસ્ટર પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારો એલોટી / પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૩૦. **સંયુકત ત્રીજીતરફવાળાઓ :**

સંયુકત ત્રીજીતરફવાળા (એક કરતાં વધુ) ના કીસ્સામાં, એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે ત્રીજીતરફવાળાના સરનામે, ઇ-મેઇલ આઇ.ડી પર તમામ પત્રવયવ્હાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત ત્રીજીતરફવાળાઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનુ માણવામાં આવશે.

૩૧. વિવાદનું નિરાકરણ : કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૨. સંચાલકા કાયદો :

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

<u>વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ હરણી, તા.જી. વડોદરાના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૩/૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧ (હરણી), ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન વાળી મિલકતમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકાની રજાચિઠી નં.એપાર્ટમેન્ટ/વોર્ડ/૨/૧૧/૨૦૧૯-૨૦૨૦, તા.૧૫.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"સેવન સ્કાય"** નામની યોજનામાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં................. જેનુ કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ તથા બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ તથા પાર્કીગનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ તથા વણવહેચાયેલો હિસ્સો .... ચો.ફુટ. વાળી મિલકત આ બાનાખત થયેથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વે -

પશ્ચિમે -

ઉત્તરે -

દક્ષિણે -

સદર પ્રોજેકટમાં નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીગની જગ્યા આવેલ છે તેમાં તમામ સભાસદોએ સંયુકત રીતે ટુ-વ્હીલર તથા ફોર-વ્હીલર પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે. કોઇપણ સભાસદને અલાયદુ કે સ્વતંત્ર પાર્કીગ એલોટ કરવામાં આવેલ નથી.

આ બાનાખત અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વાકેફ થઇ અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

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

<u>બાનાખત લખી આપનાર/જમીન માલીક/એકતરફવાળા :</u>

૧. ....
(પટેલ વનીતાબેન વેલજીભાઇ)

For MIRACLE INFRA
PARTNER

૨. ....
(પટેલ કમળાબેન વેલજીભાઇ)

Scanned by CamScanner

૩. ....
(પટેલ દિનેશ વેલજીભાઇ)

૪. ....
(પટેલ ચંદ્રેશ વેલજીભાઇ)

૫. ....
(પટેલ રતનશીભાઇ માનણભાઇ)

૬. ....
(પટેલ હિરજીભાઇ માનણભાઇ)

૭. ....
(પટેલ હિંમતભાઇ માનણભાઇ)

<u>બાનાખત લખી આપનાર / ડેવલપર્સ / બીજીતરફવાળા :</u>

મીરેકલ ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

પટેલ ચંદ્રેશ વેલજીભાઇ

....

(પટેલ ચંદ્રેશ વેલજીભાઇ)

<u>બાનાખત લખી લેનાર/ ત્રીજીતરફવાળા :</u>

....

( )

For MIRACLE INFRA

PARTNER

Scanned by CamScanner