એનેક્ષર "એ" (Annexure - A)

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

::

૧. કાંન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૫૫, ધંધો– ખેતી/ગૃહિણી,*

૨. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૩૧, ધંધો – વેપાર,*

૩. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. વતી અને તરફથી તેના કર્તા અને મેનેજર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૩૧, ધંધો – વેપાર,*

૪. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. ના મેમ્બરો

૪.૧ સ્નેહલબેન પ્રજયકુમાર પટેલ, *ઉં.આ.વ.૩૧, ધંધો- ગૃહિણી પોતે જાતે તથા નં.૪.૨ ના માતુશ્રી તથા કુદરતી વાલી તરીકે*

૪.૨ સગીર ક્વિા પ્રજયકુમાર પટેલ, *ઉં.આ.વ.૩,*

૫. ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૫૦, ધંધો – ખેતી/ગૃહિણી,*

૬. ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૨૯, ધંધો – વેપાર, નં.૧ થી ૬ રહેવાસી – પ્લોટ નં.૫૦૪/૧, વિરાટનગર સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૩, ગાંધીનગરના,*

૭. રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા, *ઉં.આ.વ.૬૦, ધંધો – વેપાર,*

૮. સરિતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા, *ઉં.આ.વ.૪૯, ધંધો – ગૃહિણી, નં.૭ અને ૮ રહેવાસી – પ્લોટ નં.૧૫૨, આનંદનગર, સેક્ટર નં.૨૭, ગાંધીનગરના,*

૯. પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૩૦, ધંધો – ખેતી/વેપાર, રહેવાસી – ગામ - હનુમાનપુરા, રાજપુરા, તા.માણસા, જી.ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર અથવા એક્તરફવાળા 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

કન્ફર્મિંગ પાર્ટી ::

મેસર્સ નિર્માણ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની ઓફિસ : ટી-૪, ત્રીજો માળ, સ્કાય વ્યુ કોમ્પ્લેક્ષ, સેક્ટર નં.૧૭/૨૨ ના બસ સ્ટેન્ડ પાસે, સેક્ટર નં.૨૨, ગાંધીનગરના ખાતે*

આવેલ છે **વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૩૧, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૫૦૪/૧, વિરાટનગર સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૩, ગાંધીનગરના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજીતરફવાળા અથવા કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તરીકે સંબોધમાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમા તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)*

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર

(એલોટી) **::**

. . . . , ઉં.આ.વ.. . . . . ., ધંધો – . . . ., રહેવાસી – . . . . ના, (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખાવી 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* **પેથાપુર***ની સીમમાં આવેલ* **સર્વે નં.૧૦૦૫/૨ (વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બીનખેતી હુકમ મુજબ સર્વે નં.૧૦૦૫ પૈકી)** *ની* **૬૩૬૩ ચો.મીટર** *(ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ* **૩૮૧૮ ચો.મીટર)** *રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સ્કીમ કે જે* **"બંસરી ગ્રીનસીટી"** *તરીકે ઓળખાય છે તે મિલ્કત એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીનના ડેવલપમેન્ટ ના હક્કો ધરાવે છે.*

સૌપ્રથમ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૦૫ પૈકી ૬૩૬૩ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન (૧) કાન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ, (૨) પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ, (૩) ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ પટેલ, (૪) ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલ, (૫) વિનોદકુમાર કચરાભાઈ પટેલ, (૬) વિપુલકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ, (૭) રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા, (૮) સરિતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા તથા (૯) પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલે તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૮૬૯ થી કિશોરસિંહ હેંદુજી સોલંકી પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ તથા અન્ય એ સદરહુ **સર્વે નં.૧૦૦૫ પૈકી** *ની* **૬૩૬૩ ચો.મીટર** *ની રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી ક્લેક્ટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ ગાંધીનગરે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૨૭૮/૧૭/વશી. ૩૦૮૩૪ થી ૩૦૮૪૭/૨૦૧૮, તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ છે.*

સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૦૫/૨ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુમાટે બાંધકામ કરવા અંગેની વિકાસ પરવાનગી જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) ની કચેરીએથી તેમના પત્ર

નં.પીઆરએમ/પેથાપુર/૨૧૬/૧૦/૨૦૧૮/૭૭૨૯/૨૦૧૮, તા.૦૬/૧૧/૨૦૧૮ થી મેળવી લીધેલ છે.

ત્યારબાદ **(૧)** *વિનોદકુમાર કચરાભાઈ પટેલ* **તથા (૨)** *વિપુલકુમાર હસમુખભાઈ પટેલે સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૦૫/૨ ૬૩૬૩ ચો.મી. (ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ* **૩૮૧૮ ચો.મીટર)** *જમીનમાંથી તેમનો વણ વહેંચાયેલ માલિકી હક્ક, હિત હિસ્સો (૧) એક્તરફવાળા નં. ૩* **પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. વતી અને તરફથી તેના કર્તા અને મેનેજર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ તથા (૨) એક્તરફવાળા નં.૬ ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલની** *તરફેણમાં તા.૦૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર્ડ હક્ક ઉઠાવી લેવાના દસ્તાવેજ નં. ૨૪૨૭૫ થી ઉઠાવી લીધેલ.*

ત્યાબાદ એક્તરફવાળાએ સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવા માટે બીજાતરફવાળા સાથે તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નં.૨૪૫૨૦ નોંધાવેલ છે. સદરહુ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે બીજાતરફવાળા સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવાના હક્કો ધરાવે છે.

હવે, બીજાતરફવાળા સદરહુ જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ ૧ બેઝમેન્ટ, હોલોપ્લીન્થ તથા બ્લોક નં. "એ" "બી" તથા "સી" માં રહેણાંક્ના કુલ ૯૬ યુનિટો બાંધવા માંગે છે.

સદરહુ **"બંસરી ગ્રીનસીટી"** *નામની ઈમારતનું હાલનું બાંધકામ બીજાતરફવાળા દ્વારા ચાલુ છે અને બીજાતરફવાળાએ સદરહુ ઈમારત માટે ફાયર સેફ્ટીના લાયસન્સ મેળવવાના બાકી છે. તેમજ સદરહુ સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબર: . . . . થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેની નક્લ એનેક્ષર "બી"* (Annexure - B) *થી જોડવામાં આવેલ છે.*

હવે એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી . . . . . **મજલે** *(ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ* **હોલો પ્લીન્થ ઉપર . . . . . . મજલે***)* *આવેલ* **ફ્લેટ નં. . . . . .** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . .* **ચો.મીટર** *(બીલ્ટઅપ એરિયા) (કાર્પેટ એરિયા . . . .* **ચો.મી.**, *બાલ્કની એરિયા . . . .* **ચો.મી.** *તથા વોશ એરિયા . . .* **ચો.મીટર, કુલ એરિયા. .. . ચો.મી.***) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે . . . . .* **ચો.મીટર** *(કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં કરવામાં આવેલ છે તે ત્રીજાતરફવાળાને કુલ* **રૂા.. .. . . /- (અંકે . . . . પુરા)** *માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી ત્રીજાતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના* **રૂા.. . .. . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા)** *બીજાતરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો બીજાતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે અને તે બીજાતરવાળાને મળી ગયા બરાબર છે.*

વધુમાં ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહુ **"બંસરી ગ્રીનસીટી"** *નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ બીજાતરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ*

વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે ત્રીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ

રૂા.. . . . . . . /- *અંકે રૂપિયા . . . . પુરા, ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને . . . . .બેન્ક, ... શાખાના ચેક/ડી.ડી./પે-ઓર્ડર નં.. . . . . , તા.. . . . . . . થી ચુકવી આપેલ છે.*

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

========

આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારા વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.

-: શરતો :-

(૧) ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનાર આથી બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે **"બંસરી ગ્રીનસીટી"** *માં. . . . . મજલે (ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર. . . . મજલે) આવેલ ફ્લેટ નં.. .. . . . . કે જેનો કાર્પેટ એરીયા . . . .* **ચો.મી.** *છે તેની કિંમત* **રૂા..** *. . . . ./- છે જેમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.*

(૨) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને બાલ્કની વરંડા (૧) કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . . **ચો.મી** *છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.*

(૩) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (Wash Area) *કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . . .* **ચો.મી** *છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની કિંમતનો સમાવેશ વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.*

(૪) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ, ત્રીજીતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોકના . . . . . . મજલાના ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એકતરફવાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ત્રીજીતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે..

(૫) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટ તથા હોલો પ્લીન્થ માં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં માત્ર એક કાર પાર્કિંગ ની જગ્યા ફાળવેલ છે તે જગ્યામાં જ ત્રીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ કોમન પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં ત્રીજીતરફવાળા રિઝર્વ પાર્કિંગનો હક્કદાવો કરી શકશે નહીં. સદરહુ

પાર્કીંગની જગ્યા માટે એકત્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૫-એ) એલોટી (ત્રીજીતરફવાળા) એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા.. . . . . ./- (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં) બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બાકીની રકમનો અવેજ રૂા.. . . . . . /- નીચે મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) ત્રીજીતરફવાળાએ ૩૦% રકમ બીજીતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ બે (૦૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

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

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળાને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

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

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

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫% સુધીની રકમ બીજીતરફવાળાને 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 ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

(૫-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એકત્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અથવા સરકારી ઓથોરીટી 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 ત્રીજીતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

(૫-સી) 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. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

(૫-ડી) જો સદરહુ મિલ્કતનું બાંધકામ બીજીતરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે ત્રીજીતરફવાળાએ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ આવો વિલંબ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહીં અને ત્રીજીતરફવાળા જો તેમ કરશે તો એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આ સોદો રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વેચાણકિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત (Forfeit) કરશે અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે. તેમજ તેમાં ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

(૫-ઈ) એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે ત્રીજીતરફવાળા-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 એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે ત્રીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નં.૧ માં જે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરિયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

૬.. એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં ત્રીજીતરફવાળા

એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાને ત્રીજીતરફ્વાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ ત્રીજીતરફ્વાળા આપવા બંધાયેલા છે. જો કે અનિવાર્ય સંજોગોના કારણે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફ્વાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળાને ચુકવવાની રહેશે – જે આ કરારની મુખ્ય શરત (Essence of Contract) છે જેની આથી ત્રીજીતરફ્વાળા કબુલાત આપે છે.

૭.. એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તરીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે તે સદરહુ પ્રોજેક્ટની **૬૩૬૩ (ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૩૮૧૮ ચો.મી.)** જમીન માટે છે અને એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા દ્વારા એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર. વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઈ. પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે એફ.એસ.આઈ. (જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર દ્વારા સદર ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત એફ.એસ.આઈ. ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૮.. બીજીતરફ્વાળઆએ ફ્લેટનો કબજો ત્રીજીતરફ્વાળાને તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૧ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય ત્રીજીતરફ્વાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા, ત્રીજીતરફ્વાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફ્વાળા તથા બીજીતરફ્વાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતામાં નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી કારણો જેવાકે વરસાદ, પૂર વિગેરે જેવી કુદરતી આફ્તો,

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

૯.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ 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 એક્તરફ્વાળા/બીતરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા ત્રીજીતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા

એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦.. ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ એક્તરફવાળા તથા બીજાતરફવાળા દ્વારા ભોંયરામાં તથા હોલોપ્લીન્થ માં જે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ તેમનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેમજ બાકીની કોમન પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડર રિઝર્વ પાર્કિંગનો હક્કદાવો કરી શકશે નહીં.

૧૧.. ભવિષ્યમાં ત્રીજાતરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં ત્રીજાતરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન ત્રીજાતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૨.. **પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)** :-

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

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

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

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

(4) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

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

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

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

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

૧૩.. **<u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>**

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા 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, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે તે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) *દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, <u>અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં</u> હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.*

(૪) ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) *અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, સર્વિસ સોસયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.*

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

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

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

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

(૯) સદરહુ મિલ્કત ઉપર જો કોઈપણ જાતનું લ્હેણું બાકી હશે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન નહીં કરી શકે. સદરહુ તમામ લ્હેણું એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શક્શે.

(૧૦) એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સર્વિસ સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

(૧૨) ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટનો કબજો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો લેવાની જાણ કર્યાની ૧૫ દિવસની અંદર બાકી રહેતુ સંપૂર્ણ પેમેન્ટ ચુકવી કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૧૪.. એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળા સદરહુ સમગ્ર **"બંસરી ગ્રીનસીટી"** ના પ્રોજક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી, નાંણાકિય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શક્શે. પરંતુ જ્યારે ત્રીજાતરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળાએ જે-તે ફ્લેટ અંગેનું "નો-ડ્યુ" સર્ટિફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે-તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૫.. પ્રમોટર (એક્તરફવાળા/બીજાતરફવાળા) 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 શક્શે. અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શક્શે. વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા

અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૧૬.. ત્રીજાપક્ષવાળાનો સદરહુ સમગ્ર મિલ્કતની તમામ સુવિધાઓ જેવી કે, પાણીનો બોર, ગટર કનેક્શન, લાઈટ કનેકશન, ગાર્ડન, કોમન રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, લીફ્ટ વિગેરે તમામમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ તેના રીપેરીંગ તેમજ અન્ય ખર્ચ સાથે, પાણીના મીટર, ગાર્ડનની જાળવણીનો ખર્ચ, કોમન ઓફિસ બ્લોકની જાળવણીનો ખર્ચ તથા રીપેરીંગ ખર્ચ, ગટરના ખાળકુવા, સેપ્ટીક ટેન્ક, ગટર કનેક્શન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, સિક્યોરીટી, સફાઈ, લીફ્ટના લાઈટબીલ, પરકોલેટીંગ વેલ, ઈલેક્ટ્રીક કેબલ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટ તેમજ રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો નિભાવ ખર્ચ પણ ત્રીજાપક્ષવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે સરખે ભાગે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ ઈમારતના સભ્યોએ એસોસીએશન કે એપેક્ષ બોડી દ્વારા જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે અચુક આપવાની રહેશે/અચુકથી ભરવાની રહેશે.

૧૭.. **<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 ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

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

બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોઈ, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૦.. આ કરારની જોગવાઈઓ ત્રીજાપક્ષવાળાને 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.

૨૧.. 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.

મેસર્સ નિર્માણ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની ઓફિસ : ટી-૪, ત્રીજો માળ, સ્કાય વ્યુ કોમ્પ્લેક્ષ, સેક્ટર નં.૧૭/૨૨ ના બસ સ્ટેન્ડ પાસે, સેક્ટર નં.૨૨, ગાંધીનગરના,* **ઈ- મેઈલ - bansarigreencity@gmail.com**

. . . . . , રહેવાસી – . . . . , 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.*

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

૨૩.. **<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.*

૨૪.. **<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.

<u>પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **પેથાપુર** *સીમમાં આવેલ* **સર્વે નં.૧૦૦૫/૨ (વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બીનખેતી હુકમ મુજબ સર્વે નં.૧૦૦૫ પૈકી)** *ની ૬૩૬૩ ચો.મી. (ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૩૮૧૮ ચો.મી.) રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા રહેણાંક ફ્લેટસ્ વાળી ઈમારતો કે જે* **"બંસરી ગ્રીનસીટી"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં . . . . .* **મજલે** *(ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ* **હોલો પ્લીન્થ ઉપર . . . . . . મજલે***) આવેલ* **ફ્લેટ નં***. . . . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . .* **ચો.મીટર** *(બીલ્ટઅપ એરિયા) (કાર્પેટ એરિયા . . . .* **ચો.મી.***, બાલ્કની એરિયા . . . .* **ચો.મી.** *તથા વોશ એરિયા . . .* **ચો.મીટર, કુલ એરિયા. .. . ચો.મી.***) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે . . . . .* **ચો.મીટર** *(કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.*

:: **<u>ખુંટ વર્ણન</u>** ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

<u>પરિશિષ્ટ-બી (Schedule-B)</u>

ફ્લોર પ્લાન

<u>એનેક્ષર-એ (Annexure-A)</u>

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નક્લ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

<u>એનેક્ષર- બી (Annexure-B)</u>

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (સાથે જોડેલ લીસ્ટ મુજબ)

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. /૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u>	**<u>સાક્ષીઓ</u>**
લખી આપનાર	
૧. -------------------------------- (કાંન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ)	૧. ----------------------
૨. -------------------------------- (પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ)	૨. ----------------------
૩. -------------------------------- (પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. વતી અને તરફથી તેના કર્તા અને મેનેજર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ)	

૪. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. ના મેમ્બરો,

૪.૧ ----------------------------

(સ્નેહલબેન પ્રજયકુમાર પટેલ પોતે જાતે તથા (૪.૨) સગીર ક્રિવા પ્રજયકુમાર પટેલના માતુશ્રી તથા કુદરતી વાલી તરીકે)

૫. --------------------------------

(ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ પટેલ)

૬. --------------------------------

(ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલ)

૭. --------------------------------

(રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા)

૮. --------------------------------

(સરિતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા)

૯. --------------------------------

(પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા

કન્ફર્મિંગ પાર્ટી

(મેસર્સ નિર્માણ ડેવલપર્સ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા

લખી આપનાર

૧. *કાંન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ*

૨. *પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ*

૩. *પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. વતી*
અને તરફથી તેના કર્તા અને મેનેજર
પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ

૪. **પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.**
ના મેમ્બરો,

૪.૧ સ્નેહલબેન પ્રજયકુમાર પટેલ પોતે
જાતે તથા (૪.૨) સગીર ક્રિવા
પ્રજયકુમાર પટેલના માતુશ્રી તથા કુદરતી
વાલી તરીકે

૫. *ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ પટેલ*

૬. *ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલ*

૭. *રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા*

૮. *સરિતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા*

૯. *પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ*

બીજીતરફવાળા
કન્ફર્મિંગ પાર્ટી

મેસર્સ નિર્માણ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ

ત્રીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર

. . . .

દસ્તાવેજ નં. . . . ., તા. . . . .

પરિશિષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો

૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે - પેથાપુર, તા.જી.ગાંધીનગરના બ્લોક/સર્વે નં.૧૦૦૫ પૈકી (૭ ૧૨ મુજબ ૧૦૦૫/૨) માં આવેલ "બંસરી ગ્રીનસીટી", ફ્લેટ નં.. . . . . વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો લેખ કરી આપેલ છે?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . ચો.મીટર (કુલ કાર્પેટ એરિયા . . . . ચો.મી.) તથા સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે . . . . ચો.મીટર (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો લેખ કરી આપેલ છે?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ રૂા.. . . . ./- મળેલ છે?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિઓ એક જ છે?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી — ઓળખાણ આપનારની સહી

૧. -------------------------------- ૧. ----------------------
(કાંન્તાબેન નાથાભાઈ પટેલ)

૨. -------------------------------- ૨. ----------------------
(પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ)

૩. --
(પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. વતી અને તરફથી
તેના કર્તા અને મેનેજર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ)

૪. પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.ના મેમ્બરો,

૪.૧ ---
(સ્નેહલબેન પ્રજયકુમાર પટેલ પોતે જાતે
તથા (૪.૨) સગીર ક્વિા પ્રજયકુમાર પટેલના
માતુશ્રી તથા કુદરતી વાલી તરીકે)

૫. --------------------------------
(ભગવતીબેન વિક્રમભાઈ પટેલ)

૬. ------------------------
(ચિરાગ વિક્રમભાઈ પટેલ)

૭. --------------------------------
(રમણીકભાઈ કેશવલાલ ગોંડલીયા)

૮. --------------------------------
(સરિતા રમણીકભાઈ ગોંડલીયા)

<u>બીજીતરફવાળા/કન્ફર્મિંગ પાર્ટી</u>

૯. --------------------------------
(પ્રવિણકુમાર ભોળાભાઈ પટેલ)

(મેસર્સ નિર્માણ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર પ્રજય નાથાભાઈ પટેલ)

ખરીદનાર :- . . . .

સબ-રજીસ્ટ્રાર :- . . . .