કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાયસણની સીમના સર્વે નં. ૨૮૬ (જુના સર્વે નં. ૧૬૮/૧) ની ખાતા નં. ૬૬ ધરાવતી કુલ ૫૭૬૭ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૯૦ ની કુલ ૩૭૪૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો સીટી સર્વે નં. એન.એ.૨૮૬/પૈકીર આવેલ છે જે સદર બીનખેતીલાયક જમીન ઉપર ***માધવ સ્કાયલાઈન*** નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે તેમાં ***બ્લોક નં. ના માળે આવેલ દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ________ વાળી મીલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

<u>લખી આપનાર : એક તરફવાળા :</u>

મે. માધવ રિયાલ્ટી

પાન નં. ABTFM 0762 F

એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેનું ઠેકાણું : સર્વે નં.૨૮૬, એફ.પી.નં.૨૯૦, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯, માધવ સ્કાયલાઇન, કૈલાશમ એપાર્ટમેન્ટસ પાછળ, પીડીપીયુ રોડ પાસે, રાયસણ, ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૪૨૧.

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે

૧. શ્રી ઋષિ પ્રકાશભાઈ પટેલ,
ઉ.વ. ૨૯, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહેવાસી : ૦૨, ગોકુલ બંગ્લોઝ, સરશ્વતી વિધાલય પાછળ,
સાયન્સ સીટી રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦
આધાર નં.

૨. શ્રી દિનેશચંદ્ધ ચીમનલાલ પટેલ,
ઉ.વ. ૬૬, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહેવાસી : ૭, પ્રાઈમ સ્ટ્રીટ, આયના કોમ્પલેક્ષ પાછળ, હેબતપુર રોડ,
થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯.
આધાર નં.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, એટર્નીઓ, શેર હોલ્ડરો, એસાઇનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીકયુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર : બીજી તરફવાળા :</u>

જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર અગર વેચાણ લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીકયુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાયસણની સીમના સર્વે નં. ૨૮૬ (જુના સર્વે નં. ૧૬૮/૧) ની ખાતા નં. ૬૬ ધરાવતી કુલ ૫૭૬૭ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૯૦ ની કુલ ૩૭૪૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો સીટી સર્વે નં.

એન.એ.૨૮૬/પૈકીર આવેલ છે જે સદર બીનખેતીલાયક જમીન અમો વેચાણ આપનાર પેઢીની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૬ (જુના સર્વે નં. ૧૬૮/૧) ની ૫૭૬૭ ચોરસમીટર જમીન સને ૧૯૭૦થી પુંજાજી લલ્લુજી, મોતીજી ભુલાજી તથા મગનજી ભુલાજીની સંયુકત માલિકીમાં આવેલી હતી.

ત્યારબાદ પુંજાજી લલ્લુજીનું બીનવસીયતે અવસાન તથા તેમના વારસદારો (૧) મોતીજી ભુલાજી તથા (૨) મગનજી ભુલાજીનું પણ બીનવસીયતે અવસાન થયેલ તેથી તેમનાં વારસદારો (૧) હવજીજી મોતીજી તથા તેમના વારસો (એ) સેંધાજી હવજીજી, (બી) સુરસંગજી હવજીજી, (સી) બળદેવજી હવજીજી (૨) સ્વ. રવજીજી મગનજી તથા તેમના વારસો (એ) ધુળીબેન તે રવજીજી મગનજીનાં વિધવા પત્ની, (બી) કૃષ્ણાબેન રવજીજી, (સી) નંદાજી રવજીજી તથા (ડી) જશીબેન રવજીજી (૩) સ્વ. ભગવાનજી મગનજીના વિધવા પત્નિ, (બી) વસીબેન ભગવાનજી (સી) ખોડાજી ભગવાનજી તથા (ડી) જીલાજી ભગવાનજી તથા (૪) પ્રતાપજી મગનજીનાં નામો વારસદાર તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા. તે અંગેની નોંધ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૨.૦૧.૧૯૯૫નાં રોજ નોંધ નં.૧૭૦૮ થી પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ પ્રતાપજી મગનજીનું તા.૨૨.૦૨.૧૯૯૬નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતા તેમના વારસાદારો તરીકે (૧) કલીબેન તે પ્રતાપજી મગનજીના વિધવા પત્ની, (૨) માસંગજી પ્રતાપજી (૩) ગીતાબેન પ્રતાપજી, (૪) કનુજી પ્રતાપજી (૫) ઉષાબેન પ્રતાપજી તથા (૬) મનુજી પ્રતાપજીના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૩.૦૭.૨૦૦૮નાં રોજ નોંધ નં. ૨૨૫૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ વસીબેન ભગવાનજીનું બીનવસીયતે અવસાન થતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) રમીલાબેન મંગાજી (૨) શારદાબેન મંગાજી, તથા (૩) પ્રવીણજી મંગાજીના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૩.૦૭.૨૦૦૬નાં રોજ નોંધ નં.૨૨૬૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સેંધાજી હવજીજીનું બીનવસીયતે અવસાથ થતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) મણીબેન તે સેંધાજી હવજીજીના વિધવા પત્ની, (૨) બાબુજી સેંધાજી, (૩) મોહનજી સેંધાજી (૪) ગીતાબેન સેંધાજી તથા (૫) રમીલાબેન સેંધાજીના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૩.૦૭.૨૦૦૬ના રોજ નોંધ નં. ૨૨૬૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૬ ની જમીન બાબતે સર્વે માલીકો વચ્ચે તા.૧૨.૦૬.૨૦૦૬નાં રોજ એક સમજુતી/વહેંચણી લેખ કરી ઘરમેળે વહેંચણી કરવામાં આવેલ. તે વહેંચણી મુજબ સદરહું બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૬ વાળી જમીન (૧) મણીબેન તે સેંધાજી હવજીજી ઠાકોરના વિધવા પત્ની (૨) બાબુજી સેંધાજી ઠાકોર (૩) મોહનજી સેંધાજી ઠાકોર (૪) ગીતાબેન સેંધાજી ઠાકોર, (૫) રમીલાબેન સેંધાજી ઠાકોર (૬) સુરસંગજી હવજીજી ઠાકોર, (૭) બળદેવજી હવજીજી ઠાકોર (૮) કલીબેન પ્રતાપજીના વિધવા પત્ની (૯) માસંગજી પ્રતાપજી ઠાકોર (૧૦) કનુજી પ્રતાપજી ઠાકોર (૧૧) મનુજી

પ્રતાપજી ઠાકોર (૧૨) ગીતાબેન પ્રતાપજી ઠાકોર તથા (૧૩) ઉષાબેન પ્રતાપજી ઠાકોરના ભાગમાં આવેલ. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૩૦.૦૭.૨૦૦૮નાં રોજ નોંધ નં.૨૨૬૩ થી પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના તા.૧૨.૦૭.૨૦૧૨નાં રોજના હુકમ નં. સીબી/ગણોત/વથી-૬૯૮૯ થી ૬૯૯૯/૨૦૧૨ થી સદરહું નવી શરતવાળી જમીનને બીનખેતી રહેણાંકનાં હેતુ માટે શરતફેર કરવા પરવાનગી આપવા હુકમ કરેલ. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૪.૦૮.૨૦૧૨ નાં રોજ નોંધ નં.૩૦૮૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કૃષ્ણાબેન રવજીજી તે મેલાજી શીવાજીના પત્નીનું તા.૧૮.૩.૨૦૧૩ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) અમરતબેન મેલાજી તથા (૨) જશુજી મેલાજીના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૬.૦૭.૨૦૧૪નાં રોજ નોંધ નં.૩૨૬૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સુરસંગજી હવજીજીનું તા.૨૪.૦૩.૨૦૧૮નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) બોરીબેન તે સુરસંગજી ઉર્ફે હુસાજી ઠાકોરના વિધવા પત્ની (૨) કૈલાસબેન સુરસંગજી ઉર્ફે હુસાજી ઠાકોર (૩) નંદાબેન સુરસંગજી ઉર્ફે હુસાજી ઠાકોર (૪) લાલાજી સુરસંગજી ઉર્ફે હુસાજી ઠાકોર તથા (૫) મહેશજી સુરસંગજી ઉર્ફે હુસાજી ઠાકોરના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૯.૦૯.૨૦૧૮ નાં રોજ નોંધ નં.૩૯૫૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ બળદેવજી હવજીજીનું તા.૨૧.૧૧.૨૦૧૮નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન તથા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) ગુલીબેન તે બળદેવજી ઠાકોરનાં વિધવા પત્ની (૨) કાળાજી બળદેવજી ઠાકોર (૩) રાજુજી બળદેવજી ઠાકોર (૪) ભુપેન્દ્ર બળદેવજી ઠાકોરના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૮.૧૨.૨૦૧૮ના રોજ નોંધ નં.૪૦૩૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ધુળીબેન તે રવજીજીના વિધવા પત્નીનું તા.૧૨.૦૭.૨૦૦૪નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતા તેમનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૩.૦૬.૨૦૨૧ નાં રોજ નોંધ નં.૪૬૩૪ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ગુલીબેન તે બળદેવજી ઠાકોરના વિધવા પત્નીનું તા.૧૩.૪.૨૦૨૧ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન તથા તેમનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૩.૦૬.૨૦૨૧ નાં રોજ નોંધ નં.૪૬૩૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમરતબેન મેલાજીનું તા.૦૩.૦૫.૨૦૨૧નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) પુષ્પાબેન મોહનજી ઠાકોર (૨) મેલાભાઈ મોહનજી ઠાકોર તથા (૩) વિપુલભાઈ મોહનજી ઠાકોરના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૧.૮.૨૦૨૧નાં રોજ નોંધ નં.૪૬૫૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

સદરહું બ્લોક નં.૨૮૬, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯ ના ફા.પ્લોટ નં.૨૯૦ ની ૩૭૪૯ ચો.મી. જમીનમાં કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. ૨૫૨૬/૦૬/૦૩/૦૫૩/૨૦૨૧થી તા.૨૨.૧૨.૨૦૨૧ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૪૭૦૦થી તા. ૨૨.૧૨.૨૦૨૧ના રોજ પાડવામાં આવેલ. સદરહું હુકમમાં સુધારો કરતો હુકમ કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. ૨૫૨૬/૦૬/૦૩/૦૫૩/૨૦૨૧/સુધારા હુકમ/વશી-૦૪ થી ૦૯/૨૦૨૨થી તા.૦૫.૧.૨૦૨૨ના રોજ સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ તે હુકમ મુજબ બીનખેતીની મંજુરી આપેલ હેતુ બીનખેતી બહુહેતુક ઉપયોગને બદલે બીનખેતી-રહેણાંક વાંચવા સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલો છે. તે અંગેની નોંધ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૪૭૪૨ થી તા.૨૧.૦૪.૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ગામ રાયસણમાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહું બ્લોક/સર્વે નં.૨૮૬ ની ૫૭૬૭ ચો.મી. જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા)માં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૯૦ની ૩૭૪૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાયસણની સીમના સર્વે નં. ૨૮૬ (જુના સર્વે નં. ૧૬૮/૧) ની ખાતા નં. ૬૬ ધરાવતી કુલ ૫૭૬૭ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૯૦ ની કુલ ૩૭૪૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો સીટી સર્વે નં. એન.એ.૨૮૬/પૈકીર આવેલ છે જે સદર બીનખેતીલાયક જમીન અગાઉ નંદાજી રવજીજી ઠાકોર વિગેરેની માલીકીની આવેલ હતી અને તેઓએ સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીને તા. ૧૦.૩.૨૦૨૨ના રોજ રજી.વે.દ.નં. ૧૦૫૯૩થી વેચાણ આપેલ હતી જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૬.૦૭.૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૭૭ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીના માલીકી હકક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત ફેરફાર નોંધ નં.૪૭૦૦ માં જણાવ્યા મુજબ સદરહું જમીન બીનખેતી થયેલી હોઈ અને સદરહું જમીનને જીલ્લા ગાંધીનગર, સીટી સર્વે કચેરી, ગાંધીનગર, સીટી સર્વે વોર્ડ-રાયસણ (બીનખેતી)માં શીટ નં. એન.એ.૯૯માં સીટી સર્વે નં. એન.એ.૨૮૬/પીર આપવામાં આવેલો હોઈ અને જમીનનું પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર થયેલ હોઇ ગામ નમુના નં. ૭/૧૨નું પાનીયુ બંધ કરવા સારું નોંધ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૪૭૦૧થી તા. ૨૨.૧૨.૨૦૨૧ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ક્રમાંક નં.પી.આર.એમ./જીએમસી/૪૭૯/રાયસણ-૧૯/૦૭/૨૦૨૨/૨૩૮૯૯ થી તા.૧૬.૧૨.૨૦૨૨ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેના પ્લાન અનુસાર મુકવામાં

આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહીતી એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના ***માધવ સ્કાયલાઈન*** તરીકે ઓળખાય છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર, પરીયોજના (પ્રોજેકટ) ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધીકૃત કબજો ધરાવે છે.

ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ સારૂં યુનિટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે સદર આખી યોજના ***માધવ સ્કાયલાઈન*** નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું યોજના / એપાર્ટમેન્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદર પ્રોજેકટ રેરા અન્વયે તા................ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નં. PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/Others/............/............ છે. જે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોકત પરીયોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ ફલેટો/દુકાનોના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટરો દ્વારા ઉકત પરીયોજના યાને કે ***માધવ સ્કાયલાઈન*** નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ ***બ્લોક નં. ના માળે આવેલ દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ અને તે અંગે પ્રમોટર દ્વારા બીજીતરફવાળાને એલોટમેન્ટ લેટર આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ આજરોજ આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂઈએ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ યુનીટો વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવે છે અને જો કોઇ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમા છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મીલકતની સામાન્ય સાઇઝ અને સિચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઇ પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશનની ઇત્યાદીની મંજુર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ પરવાનગી મેળવવાની છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પરીયોજના જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ, નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધીનીયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધીનીયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટિ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે. પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધીકૃત નકલો, યોજનાનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરીયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધીકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાને તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે- આઉટ પ્લાનની અધીકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષ દ્વારા આયોજીત ઉકત પરીયોજના પર જે યુનીટોનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધીકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે યુનીટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધીકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી દર્શાવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત યુનીટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાને ઉકત પરીયોજના બંધાઇ રહેલા ***માધવ સ્કાયલાઇન*** માં આવેલ ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ______ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ______નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉક્ત ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ______________ નો કારપેટ એરીયા __________ ***ચો.મી.*** છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વીસ સ્ટાફ્સ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીસીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતી પહેલાં પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદબાતલ થાય.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી ***રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા*** પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે. તે પહેલા પક્ષ તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સમંતી આપેલ છે.

ઉક્ત અધીનીયમ કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત યુનીટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ - ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી ***માધવ સ્કાયલાઈન***માં આવેલ ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ________ વાળી મીલકત બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સમંત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે .....

૧. એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર યોજના/સ્કીમની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબની છે.

→ બિલ્ડીગ/યોજનાનું નામ : માધવ સ્કાયલાઈન

→ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૩

→ બેઝમેન્ટ : ૧

→ હોલોપ્લીન્થ : ૧

→ દુકાનો/યુનિટો : ૭

બ્લોક નંબર	***માળની સંખ્યા***	***ફલેટોની સંખ્યા***
એ	બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ૯ માળ	૩૬
બી	બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ૧૦ માળ	૪૦

સી	બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ૧૦ માળ	૪૦

જેમાં બેઝમેન્ટ તથા હોલોપ્લીન્થમાં પાર્કિંગ સ્ટેર કેબીન તથા મશીનરૂમનો સમાવેશ થાય છે આમ કુલ ૧૧૬ ફલેટો અને ૭ દુકાનો મળી કુલ ૧૨૩ યુનીટો આવેલ છે અને સદર તમામ યુનીટોનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે જેની આથી એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ પહેલા પક્ષના કોઇ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો પ્રથમ પક્ષના કરી શકશે.

૧- એ.

- ***માધવ સ્કાયલાઈન*** માં વેચાણ આપેલ ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ______ કે જેનો કારપેટ એરીયા ______ ***ચો.મી.*** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સમંત થયેલ છે.
- સદર ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ______ વાળી મીલકત કે જેનો સંયુકત બાલ્કની તથા વરંડાનો એરીયા ______ ***ચો.મી.*** છે.
- સદર ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.*** ______ વાળી મીલકત કે જેનો વોશ એરીયા ______ ***ચો.મી.*** છે.
- સદર ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના તમામ બ્લોકમાં ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સનું સંયુકત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઇ માલીકી હકક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસની માલીકી તમો બીજીતરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુકત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઇ કીમત અલગથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

ઉપરોકત કીમતમાં ***માધવ સ્કાયલાઈન***ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કીમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ***માધવ સ્કાયલાઈન***ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧-બી. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે ***માધવ સ્કાયલાઈન***ના બ્લોક/ ***દુકાન/યુનિટ/ફલેટ*** નં. ______ ની કુલ કીમત ***રૂા.*** ______ ***અંકે રૂપીયા*** ______ ***પુરા*** છે.

૧-સી. મજકુર નકકી કરેલ રકમ પૈકી ***રૂા.*** ______ ***અંકે રૂપીયા*** ______ ***પુરા*** બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂા.	***ચેક નંબર***	***તારીખ***	***બેંકનું નામ***

અમો લખી આપનારને મજકુર અવેજની રકમ મળેલ છે જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

૧. આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૨. સદરહું યુનીટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૩. સદરહુ યુનીટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીતની સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૪. સદરહુ યુનીટની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૫. સદરહુ યુનીટના ફલોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૬. સદરહુ યુનીટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લબિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૭. લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો, મીકેનીકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ, લોબી/લોબીઓ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન સબંધીત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ યુનીટ જયાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછીના એલોટીને યુનીટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૯. ઉપરોકત શીડયુલમાં દર્શાવેલ ચુકવણીની રકમમાં તમામ ખર્ચનો સમાવેશ થઇ જાય છે પરંતુ પ્રમોટરે બાંધકામના તબકકા પુર્ણ થવાને કારણે ચુકવણી માટે કોઇ ડીમાન્ડ નોટ અથવા માંગણી બહાર પાડેલ છે તેવો અર્થ ગણવાનો નથી.

૧-ડી. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કીમંતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કીમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા

ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ-૩૨(ક) મુજબ જો કોઇ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે. વધુમાં જો લાગુ પડતુ હોય તો જી.એસ.ટી તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજા પક્ષનાએ અલગથી ભરવાની રહેશે.

૧-ઈ. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કીમત પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટની કીમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના ભાવ વધારો લાગુ પડતા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં/ પરીપત્ર/ હુકમ/ વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧-એફ.પહેલા પક્ષના ઉકત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટના કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાને મોડું કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીયા રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ચુકાવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીયા રીઝર્વ બેંક વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૧-જી. ***માધવ સ્કાયલાઈન***ના ***બ્લોક નં. ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં. નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.*** છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કીમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ

અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલ ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. જેના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાની એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કાયદાથી નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧-એ માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાનદરે કરવાની રહેશે.

૧-એચ.પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા કરવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે અને પહેલા પક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાને કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ: પેટા ખંડ-૧ - સીના (૨) અને (૩)માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળીને મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧. ***માધવ સ્કાયલાઈન***ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨. બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન / સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલાં પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટરો આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) *૪૪૯૮.૮૦* ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧ :૨.૭ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, આમ પરમીશન બેઝીક એફએસઆઈ ***૪૪૯૮.૮૦*** ચો.મી. છે, પરમીશન ચાર્જેબલ એફએસઆઈ ***૫૬૨૩.૫૦*** ચો.મી. છે અને તે

મળીને કુલ એફએસઆઇ ***૧૦૧૨૨.૩૦*** ચો.મી. છે અને યુઝેબલ એફ.એસ.આઇ. ***૧૦૧૧૬.૬૦*** ચો.મી. છે અને યુઝ ચાર્જેબલ એફએસઆઇ ***૫૬૧૭.૮૦*** ચો.મી. છે અને બેલેન્સ એફ.એસ.આઇ. ***૫.૭૦*** ચો.મી. છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યોજનાના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧. પહેલા પક્ષના ઉકત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષીક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ + ૨% (બે ટકા)ના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષીક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ + ૨% (બે ટકા)ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધિત સ્થાનીક સત્તાંમડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે) પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી.મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરાવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહું મીલકત કોઈપણ ત્રાહીતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત

રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું ***માધવ સ્કાયલાઈન*** માં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ યુનીટનો કબજો ***તારીખઃ ૩૦.૬.૨૦૨૮*** ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ૪.૧. માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ યુનીટ જેમાં આવેલ હોય તે પુરૂ કરવાના નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના યુનીટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

 ૧. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
 ૨. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
 ૩. પહેલા પક્ષના હાથમા ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
 ૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
 ૫. બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
 ૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ મોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

 સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

૭.૧. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર ***માધવ સ્કાયલાઈન***નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. પરમીશન) મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો ૩ માસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની

લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨. બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩. બીજા પક્ષના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે.

૭.૪. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા ***માધવ સ્કાયલાઇન*** માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની હોય જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉતપન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી

ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

૧. બીજા પક્ષનાને સદરહું વેચાણ આપેલ યુનીટની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહું યુનીટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઇમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઇ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઇલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીગ કામમાં, ઇલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફટમાં, ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતી કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મીલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીગ, ઇલેકટ્રીક, સેનેટરી, દીવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહું કામોને નુકસાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મીલકતના કોઇપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૨. વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીત બાહેંધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર યુનીટમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહું મીલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

એ. સદરહું વેચાણ આપેલ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બીલ્ડીગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડીથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટુ પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઇલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઇ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતી પહોંચે માટે આવુ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહું વેચાણ આપેલ યુનીટમાં ફાઇનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ

લગાવવાના થશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીગની કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ. બિલ્ડીગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીગની કોઈપણ બહારની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજા પક્ષકારે કરવા-કરાવવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ યુનીટમાં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું મટીરીયલ્સ વાપરવાનું રહેશે.

૭.૫. બિલ્ડીગને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષના યુનીટને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમ ને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

૭.૬. આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ધટના બને તો આવી ધટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આ ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭. આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.૮. પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીગ, લેન્ડસ્કેપીગ, યુનીટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પરપર્ઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહું તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટીઝ, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડા સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તેની આથી રદબાત્તલ થાય. ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસર બિલ્ડીગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

૮. વધુમાં જો તમો બીજા પક્ષના દેશ બહરાના નાગરીક હોવ તો તમો બીજા પક્ષનાએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે

તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતિ-નિયમોને પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્ક્વાયરી થાય તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૯. વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હક્ક પ્રસ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજા પક્ષનાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતિ-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તે માટે અમો પહેલા પક્ષના જવાબદાર રહીશું નહી.

૧૦. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને કે દુકાનનો ઉપયોગ વાણીજય માટે જ તથા ફલેટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે તથા સદર ***માધવ સ્કાયલાઈન***માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૧૧. બીજા પક્ષનાએ ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૧૧.૧. યુનીટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા

સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બિલો, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૨. કરારમાં જણાવવામાં આવેલ આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત યુનીટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૩. ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૪. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જયારે યુનીટની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૫. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી.

 ૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

 ૨. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ ગાંધીનગર મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત યુનીટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યુનીટ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હમેંશ કરતા રહેશે.

૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત સોસાયટી સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદીત સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૬. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧. બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે. અને યુનીટ જેમાં આવ્યુ છે તેનો ઉપયોગ ***માધવ સ્કાયલાઈન***ના નિયમો – વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના યુનીટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે ***માધવ સ્કાયલાઈન***ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં, દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને યુનીટના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે, તેમજ ***માધવ સ્કાયલાઈન*** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજા પક્ષના ઉકત સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને યુનીટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ***માધવ સ્કાયલાઈન*** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ ***માધવ સ્કાયલાઈન***ની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના વેચાણ આપેલ યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન,

પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર ***માધવ સ્કાયલાઈન***ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ ***માધવ સ્કાયલાઈન***માં તેના બિલ્ડીગમાં કે સોસાયટીમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડ-ફોડ, કોર કટીગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ***માધવ સ્કાયલાઈન***ને તથા કોમન સુવીધાને કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

વધુમાં સદર મીલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી તમો બીજીતરફવાળા તથા કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલું જ નહી પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ તમો બીજા પક્ષનાએ કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મીલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકીની મીલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકશે નહી.

૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ***માધવ સ્કાયલાઈન***ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ સોસાયટીના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમા ને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના બ્લોકના કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને ***માધવ સ્કાયલાઈન*** માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર ***માધવ સ્કાયલાઈન*** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજા પક્ષનાને યુનીટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા સોસાયટીના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ***માધવ સ્કાયલાઈન*** અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યુનીટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત યુનીટ અથવા સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે યુનીટોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૭. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૮. આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત યુનીટ અથવા ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજા પક્ષના સાથે યુનીટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૯. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી.

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ વેચાણ આપેલ યુનીટને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે

બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમંત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૨૦. બંધનકર્તા અસર :

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્બાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૨૧. સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ***માધવ સ્કાયલાઈન*** ના સદર વેચાણ આપેલ યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સીવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૨. સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઇ શકાશે.

૨૩. આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી / ફરજો / હેતુઓ / ઇન્ટરેસ્ટ યુનીટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણકે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

૨૪. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૫. કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી.

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટના / પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૬. વધુ બાહેંધરીઓ :

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૭. અમલનું સ્થળ :

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૯. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ : માધવ રિયાલ્ટી

ઓફીસ : સર્વે નં.૨૮૬, એફ.પી.નં.૨૯૦, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯, માધવ સ્કાયલાઇન, કૈલાશમ એપાર્ટમેન્ટસ પાછળ, પીડીપીયુ રોડ પાસે, રાયસણ, ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૪૨૧.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ :

રહેવાસીઃ

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૩૦. સંયુકત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને યુનિટ ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૩૧. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૨. વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૩૩. લાગુ પડતો કાયદો :

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર શહેરની હકુમત ધરાવશે.

૩૪. પાર્કીંગઃ

સદરહું સ્કીમમાં એક તરફવાળા કોમન પાર્કીંગ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આપવામાં આવેલ છે જેમાં બીજી તરફવાળાએ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એકબીજાને નડતર કે અડચણ ના થાય તે મુજબ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે.

૩૫. કોમન એમેનીટીઝ અને વ.વ. જમીનનો વહીવટઃ

સદરહું સ્કીમમાં તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ફકત વપરાશી હકકે આપેલ છે અને તેવી તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો બીજી તરફવાળાએ રચનાર સર્વીસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો માલીકી સર્વીસ સોસાયટીની રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ-૧</u>

<u>પ્રોજેકટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાયસણની સીમના સર્વે નં. ૨૮૬ (જુના સર્વે નં. ૧૬૮/૧) ની ખાતા નં. ૬૬ ધરાવતી કુલ ૫૭૬૭ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૯૦ ની કુલ ૩૭૪૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનો સીટી સર્વે નં. એન.એ.૨૮૬/પૈકીર આવેલ છે જે સદર બીનખેતીલાયક જમીનના ખુંટ ચારની વિગતઃ

પુર્વે : ફા.પ્લોટ નં. ૨૦૪.

પશ્ચિમે : ૧૨ મીટરનો રોડ.

ઉત્તરે : ફા.પ્લોટ નં. ૨૮૯.

દક્ષિણે : ફા.પ્લોટ નં. ૨૯૭.

<u>પરીશીષ્ટ-૨</u>

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી ***<u>દુકાન/યુનિટ/ફલેટ</u>*** ને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની ________ ***સમ ચો.મી.*** જમીન તથા

<u>પરીશીષ્ટ-એ</u>

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીનમાં આયોજીત ***<u>માધવ સ્કાયલાઈન</u>*** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં ***<u>બ્લોક નં. માં માળે આવેલ દુકાન/યુનિટ/ફલેટ નં.</u>*** ________ વાળી મીલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ________ ***<u>ચો.મી.</u>*** કાર્પેટ એરીયા તથા ________ ***<u>ચો.મી.</u>*** બાલ્કની તથા ________ ***<u>ચો.મી.</u>*** વોશ એરીયા મળી કુલ ________ ***<u>ચો.મી.</u>*** કાર્પેટ એરીયા અને સદરહું સ્કીમની ફા.પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણ વહેંચાયેલ ________ ***<u>ચો.મી.</u>*** જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી કયારેય ના થઇ શકે તેવી જમીનના માલીકી હકક સહીતની સદરહું મીલકત, જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

ખુંટ ચારની વિગત :

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-બી
યુનીટનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર-એ
મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ
એનેક્ષર-બી
રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર
એનેક્ષર-સી
સ્કીમની સુવીધાઓ

ઉપરોકત (૧) પરીશીષ્ટ-બી (યુનીટનો ફલોર પ્લાન) તથા (૨) એનેક્ષર-એ (મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ) તથા (૩) એનેક્ષર-બી (રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર) અને (૪) એનેક્ષર-સી (મીલકત)ના પેપર્સો અમો વેચાણ લેનારને મળી ગયેલ છે જેથી સદર પેપર્સો આ કરાર સાથે બિડાણ કરેલ નથી.

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઇનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, વકીલો, સકશેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.
આજરોજ તા...... માહે ...... સને ૨૦૨૩ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

લખી આપનાર/એક તરફવાળા : ***સાક્ષીની સહી***

માધવ રિયાલ્ટીના
વહીવટકર્તા અધિકૃત ભાગીદારો

૧-------------------------- ૧--------------------------
ઋષિ પ્રકાશભાઈ પટેલ

૨-------------------------- ૨---------------------------
દિનેશચંદ્ર ચીમનલાલ પટેલ

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

લખી આપનાર/એક તરફવાળાની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

માધવ રિયાલ્ટીના વહીવટકર્તા અધિકૃત ભાગીદારો

૧---

ઋષિ પ્રકાશભાઈ પટેલ

૨---

દિનેશચંદ્ર ચીમનલાલ પટેલ

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળાની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.