:: <u>બાનાખતનો કરાર</u> ::
<u>(કબજા વગરનો)</u>

<u>એકતરફવાળા</u>

લખી આપનાર ::

ગ્રીનવુડ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ-૪૦૫, પ્રેસીડેન્ટ કોમ્પલેક્ષ, પ્લોટ નં.૧, સેક્ટર નં.૧૧, ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે,* **વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર હિરેનભાઈ હિંમતભાઈ જેઠવા,** *ઉં.આ.વ.૪૫, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી- પ્લોટ નં.૩૫/બી, સેક્ટર નં.૮, ગાંધીનગરના, જેમને હવે પછી આ કરારમાં "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.*

<u>બીજીતરફવાળા</u>

લખાવી લેનાર ::

૧. . . . . , *ઉં.આ.વ..* . . . , *ધંધો* – . . . . ,

૨. . . . . , *ઉં.આ.વ..* . . . , *ધંધો* – . . . . , *બંને રહેવાસી* – . . . .*ના, જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.*

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના શહેર* **ગાંધીનગર** *ટાઉનશીપના* **સેકટર નં.૩૦** *માં આવેલ રહેણાંક* **પ્લોટ નં.૪૦૧** *કે જેનું ક્ષેત્રફળ* **૫૦૪ ચો.મીટર** *છે તે પ્લોટ તથા તેના ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસ્ વાળી ઈમારત કે જે* **"GREENWOOD - II"** *તરીકે ઓળખાય છે તે એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

સદરહુ મિલ્કત એકતરફવાળાએ તા.૦૨/૦૬/૨૦૨૨ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૩૯૬૪ થી દિનેશકુમાર ગીરધરલાલ પંચમીઆ પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

એક્તરફવાળાએ સદરહુ પ્લોટ ઉપર રહેણાંક બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનિયર ટાઉન પ્લાનર, ગાંધીનગર મહાનગર પાલિકાની કચેરીએથી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી તેઓના પત્ર નં.પી.આર.એમ/જી.એમ.સી/૪૫૨/૩૦/૨૦૨૨-(૪૦૧)/૧૯૮૫૭, તા.૧૪/૧૦/૨૦૨૨ થી મેળવી લીધેલ છે. હવે એક્તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ **કુલ ૧૨ રહેણાંક યુનિટો** *(હોલો પ્લીન્થ + ૦૪ માળ) બાંધવા માંગે છે. વધુમાં એક્તરફવાળા નવા જી.ડી.સી.આર મુજબ સદરહુ પ્લોટ ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે/રહેશે તેમજ તે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં.*

એક્તરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act *અંતર્ગત નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : . . . . છે જેની નકલ બીજીતરફવાળાને અલગથી આપવામાં આવેલ છે.*

હવે એક્તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી હોલો પ્લીન્થ ઉપર . . . . .. **મજલે** *આવેલ* **ફ્લેટ નં. .. . . . (બ્રોશર તથા મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ફ્લેટ નં.. .)** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . .. . .* **ચો.મીટર** *(કાર્પેટ એરિયા . . . .* **ચો.મી.**, *બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા તથા વરંડા એરીયા કુલ . . .* **ચો.મીટર**) *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 બીજીતરફવાળાને* **કુલ રૂા.. . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *માં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે. જે પૈકી બીજીતરફવાળાએ બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમના* **રૂા.. . . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *એક્તરફવાળાને નીચે મુજબ ચુકવેલ છે. જેનો એક્તરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે.*

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **““GREENWOOD - II””** *નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ એક્તરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફ્તે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.*

<u>**બાના તથા અંશતઃ અવેજની રકમ**</u>

	રૂા.. . . . . /-	અંકે રૂપિયા . . . . પુરા, ... બેંક્ના ચેક નં.. . . . ., તા.. . . . . થી ચુક્વી આપેલ છે.
	રૂા.. . . . . /-	અંકે રૂપિયા . . . . પુરા, ... બેંક્ના ચેક નં.. . . . ., તા.. . . . . થી ચુક્વી આપેલ છે.

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

<u>*આથી, આ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારા વચ્ચે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં નીચેની શરતોએ કરવામાં આવે છે.*</u>

<u>**-: શરતો :-**</u>

(૧) *બીજાતરફવાળા - ખરીદનાર આથી એક્તરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે તે* **"GREENWOOD - II"** *માં હોલો પ્લીન્થ ઉપર . . . . .* **મજલે** *આવેલ* **ફ્લેટ નં.. . . . . (બ્રોશર તથા મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ફ્લેટ નં.. .)** *કે જેનો કાર્પેટ એરીયા . . . . .* **ચો.મી.** *છે તેની ક્મિંત* **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 ક્મિંત સમાવિષ્ટ છે તે.*

(૨) *એક્તરફવાળા, બીજાતરફવાળા-ખરીદનારને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની, વોશ એરીયા તથા વરંડા કે જેનો કાર્પેટ એરિયા . . . .* **ચો.મી.** *છે કે જે ફ્લેટનો ભાગ છે તેને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે જેની ક્મિંતનો સમાવેશ વેચાણ ક્મિંતમાં થઈ ગયેલ છે.*

(3) *એક્તરફવાળાએ, બીજાતરફવાળા - ખરીદનારને સદરહુ બ્લોક્ના ચોથા મજલા (વિકાસ પરવાનગી મુજબ ત્રીજો માળ) ના ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ માત્ર સહ-માલિકી ધોરણે માત્ર વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફવાળા દ્વારા કોઈ ક્મિંત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજાતરફવાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે..*

(૪) *એક્તરફવાળાએ બીજાતરફવાળા ખરીદનારને હોલો પ્લીન્થના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં એક કાર પાર્કિંગની . . . .* **ચો.મીટર** *જગ્યા ફાળવેલ છે તેમજ બાકી*

રહેતી (એલોટેડ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાયની) કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં સોસાયટી નક્કી કરે તે રીતે ટુ-વ્હીલરનું પાર્કિંગ દરેક યુનિટ હોલ્ડરે કરવાનું રહેશે. અને તે જગ્યાએજ બીજીતરફવાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી.

(૪-એ) બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે આ કરાર કરતાં પહેલાં **રૂા**.. . . . ./- (કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતાં વધારે નહીં) એકતરફવાળાને ચૂકવેલ છે. આથી બીજીતરફવાળા - ખરીદનારે એકતરફવાળાને બાકીની રકમ **રૂા**.. . . . ./- નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦ ટકા રકમ એકતરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ . . . . **(. . . .) માસ**માં ચુકવવાની રહેશે.

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

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ એક તરફવાળાને સદર ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજાનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ એકતરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

(૭) ખરીદ કિંમતની ૯૫ ટકા સુધીની રકમ એકતરફવાળાને લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, આગળની લોબી, પ્લાન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

જો કે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત દર્શાવેલ નં. (૪-એ) - ૧ થી ૮ માં દર્શાવેલ પૈસા ચુકવવાની મુદતમાં એકબીજાની સંમતિથી વધારો કે ઘટાડો કરી શકશે તેમજ ટકાવારીમાં આંતરિક ફેરફાર કરી શકશે.

(૪-બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારે એક્તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર (Promoter) દ્વારા બીજીતરફવાળા – ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે.)

(૪-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. એક્તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે-તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુક્મ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટિસ વિગેરેની નક્લ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડિમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૫.. એક્તરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને 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 નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા એક્તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.

૬.. પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૧૦૪૩.૪૪ ચો.મીટર**નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને . . . . **ચો.મીટર (વધારાની એફ.એસ.આઈ. ખરીદવાની નથી)** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી **૧૦૪૩.૪૪ ચો.મીટર**ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. પ્રયોજકની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૭.. એક્તરફ્વાળાએ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફ્વાળાને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો એક્તરફ્વાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજીતરફ્વાળાને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક્તરફ્વાળા, બીજીતરફ્વાળાને તેઓએ આપેલ રક્મ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે એમ.સી.એલ.આર + ૨% ટકા ના વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે એક્તરફ્વાળા 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, હુક્મ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૮.. 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 એક્તરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

૯.. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફ્ક્ત રહેણાંક્ના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ એક્તરફ્વાળા દ્વારા હોલો પ્લીન્થમાં ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. તેમજ બાકી રહેતી (એલોટેડ પાર્કીંગની જગ્યા સિવાયની) કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં સોસાયટી નક્કી કરે તે રીતે ટુ-વ્હીલરનું પાર્કીંગ દરેક યુનિટ હોલ્ડરે કરવાનું રહેશે. અને તે જગ્યા એજ બીજીતરફ્વાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફ્વાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. એક્તરફ્વાળા દ્વારા રિઝર્વ રાખેલ પાર્કીંગની જગ્યા એક્તરફ્વાળા ઈચ્છે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને એલોટ/વેચાણ કરવા સ્વતંત્ર છે.

૧૦.. ભવિષ્યમાં બીજીતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકો માટે એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની એક્તરફ્વાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફ્વાળાએ 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 બીજીતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે.

૧૧.. <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations And Warranties Of The Promoter)</u> :-

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત 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 મંજુરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ 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 મંજુરીઓ, 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 મંજુરીઓનું 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.

૧૨.. <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 સ્ટ્રક્ચરને 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, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં 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 અથવા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવ્યા બાદજ સદરહુ મિલ્કત ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ એસાઈન કે વેચાણ કરી શકશે.

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

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

૧૪.. પ્રમોટર (એક્તરફવાળા) 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.

૧૫.. સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)
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.

૧૬.. સુધારાઓ હક્ક :- (Right To Amend)
બંને પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૧૭.. કરાર રદ કરવા બાબત :-
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ, 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 હોઇ, 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.

૧૮.. આ કરારની જોગવાઈઓ બીજાતરફવાળાને 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.

૧૯.. 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 ગ્રીનવુડ ડેવલપર્સ, ઓફિસ-૪૦૫, પ્રેસીડેન્ટ કોમ્પલેક્ષ, પ્લોટ નં.૧, સેક્ટર નં.૧૧, ગાંધીનગર, ઈ- મેઈલ એડ્રેસ : . . . .

(૧) . . . ., (૨) . . . . , બંને રહેવાસી - .. . . , ઈ-મેઈલ એડ્રેસ - . . . .

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.

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

૨૧.. <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.

૨૨.. <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.

૨૩.. **<u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>**
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

<u>પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર**ના શહેર **ગાંધીનગર** ટાઉનશીપના **સેક્ટર નં.૩૦** માં આવેલ રહેણાંક **પ્લોટ નં.૪૦૧** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **૫૦૪ ચો.મીટર** છે તે પ્લોટ તથા તેના ઉપર બંધાઈ રહેલ જુદા-જુદા ફ્લેટસ્ વાળી ઈમારત કે જે "**GREENWOOD - II**" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં હોલો પ્લીન્થ

ઉપર . . . . **મજલે** *આવેલ* **ફ્લેટ નં.. . . . (બ્રોશર તથા મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ફ્લેટ નં.. . . . .)** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .. . . .* **ચો.મીટર** *(કાર્પેટ એરિયા . .. . .* **ચો.મી.,** *બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા તથા વરંડા એરીયા કુલ . . . .* **ચો.મીટર***) 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 (નક્લ બીજીતરફવાળાને અલગથી આપવામાં આવેલ છે)

<u>*એનેક્ષર-એ* (Annexure-A)</u>

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નક્લ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય. (નક્લ બીજીતરફવાળાને અલગથી આપવામાં આવેલ છે)

<u>*એનેક્ષર- બી* (Annexure-B)</u>

ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ લીસ્ટ મુજબ)

એ રીતે ઉપરોક્ત બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / /૨૦૨૨ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u>
લખી આપનાર

(ગ્રીનવુડ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર હિરેનભાઈ હિંમતભાઈ જેઠવા)

<u>સાક્ષીઓ</u>

૧. ------------------------ ૨. ------------------------

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા
લખી આપનાર

ગ્રીનવુડ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
હિરેનભાઈ હિંમતભાઈ જેઠવા

બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર

૧.
૨.