

Nathdwara - Villa

શ્રી
(જાનાખત)

Tower - B,
Rera - B /

પ્રોજેક્ટ રજી. નં. પીઆર/જીજે/વડોદરા/વડોદરા/અન્ય/આરએએ0૨૩૯૩/૧૭૦૪૧૮
સદર કરાર તારીખ / / ૨૦૧૮નારોજ

લખી આપનાર-એકપક્ષવાળા : પ્રમોટર

“શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ”(PAN-ADAFS 7387 P) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ શ્રીનાથજી
વિલા, ઇ/૧૦૧, શ્રીજી વિલા, ડી-માર્ટની પાસે, કલાદર્શન ચાર રસ્તા પાસે, વાઘોડીયા રોડ,
વડોદરા એ ઠેકાણો આવેલ છે. સદર ભાગીદારીના ભાગીદારો..

૧. મહેન્દ્ર લક્ષ્મણરાવ મરાઠે, ઉ.વ.આ. ૪૦, ઇંદો વેપાર,
રહે. ગોકુલ નગર, ગોમતીપુર, ગાજરાવાડી, વડોદરા.

૨. નારાયણ લક્ષ્મણરાવ મલેટે, ઉ.વ. પુખ્ત, ઇંદો વેપાર,
રહે. ઇ/૧૦૧, શ્રીજી વિલા, ડી-માર્ટની પાસે, કલાદર્શન ચાર રસ્તા પાસે, વાઘોડીયા
રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં “પ્રમોટર” અથવા “એકપક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં
આવશે.)

જોગ, લખી લેનાર : એલોટી/ખરીદનાર : બીજાપક્ષવાળા :

.....

રહે.

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં “એલોટી” અથવા “બીજાપક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં
આવશે.)

૧(બ) સદર મીલકતની કુલ કિંમત રૂ/- પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ
છે. તેના બાનાપેટે રૂ/- પુરા તમોએ અમોને આપેલાં છે. બાકીનો અવેજ
આપણાં નક્કી થયાં પ્રમાણે તમારે અમોને આપવાનાં છે.

૧(મ) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ /
પ્લોટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા
સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એકેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા
અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અગલથી
ચુકવવાના રહેશે.

૧(ય) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક
સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ
બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા

વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેઝ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફરક ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(૨) પ્રમોટર પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હતાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક બેંક ના છુટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ અને છુટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં.

૧(૩) સદર નિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક રેટ વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે.

૧(૪) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે તે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરની લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલી કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નેયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત ઓક્યુપાન્સી અને /અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપાન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાની બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત (પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એપાર્ટમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ

હોય.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ચો.મી. છે. તે પૈકી ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એક્સેસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે. અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે. તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર સહમત થયેલ છે. તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ પર ફક્ત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે.

૪. જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક બેંક રેટના લેખે એલોટીને ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના રકમ પર વિલંબના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે, તુજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક બેંક રેટ, લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત મુદ્દા પ્રમાણે પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજુ. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઇલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇદારા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનાં અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના

દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમનાં નાણાં(પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરિંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીન્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વિગેરેનું વર્ણન પરીશીષ્ટમાં કરેલ છે. જે અત્રે સામેલ છે

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોકામાં મોકા તા. સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કરજો સોંપવાનું ટાળે, તેજા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેલી પ્રમોટર સદર એજીમેન્ટના ઉપર મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર ભેંકેલ ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે. જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય.

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને /અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ કોર્ટનું નોટીફિકેશન

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાણ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ, સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે

પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી બિલ્ડિંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમિટેડ કંપની કે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા કોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપવશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમ્બરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનના કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯. પ્રમોટર દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડિંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા(એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ)ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, નેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડિંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે નક્કી કરેલ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરનો આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી દ્વારા સદર એપ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧. પ્રમોટર રજુઆતો અને વોરંટીઓ:-

૧૧/૧. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એપ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપાર્ટમાં દર્શાવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૧૧/૨. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૧૧/૩. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૧૧/૪. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

૧૧/૫. સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે. અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૧૧/૬. પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

૧૧/૭. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનું વેચાણ કરવા મટિ તેનો પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૧૧/૮. સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જમીન કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૨. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

૧૨/૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહિ કે કરવાશે નહિ જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહિ.

૧૨/૨. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટ અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે

બિલ્ડિંગના બાંધકામ કે માળખાને ગુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવા નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડિંગના અન્ય કોઈ પણ ભાગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું ગુકશાન પહોંચે અથવા ગુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ ગુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૧૨/૩. આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવણી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરૂદ્ધ એવું કોઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં ઉપરોક્ત શરતોનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

૧૨/૪. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ અન્ય ભાગો તથા ગટર, ટ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બિલ્ડિંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

૧૨/૫. એવું કોઈપણ કાર્યકે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડઅને બિલ્ડિંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા કોઈપણ ભાગના વીમાનો ઢાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૧૨/૬. એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડિંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, ઍઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવા નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૧૨/૭. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડિંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૧૨/૮. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડ આપી શકશે નહિ કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહિ.

૧૨/૯. એલોટી, પ્રમોટરો અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમય સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૨/૧૦. એલોટી, પ્રમોટરો અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમય સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૩. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુદી જગ્યા પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ યિગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૪. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહિ કે હવાલો આપશે નહિ.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટ મોર્ગેજ કરશે નહિ કે હવાલો આપશે નહિ. અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાદ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિદારને આચ આપશે નહિ.

૧૫. બંધનકર્તા અસર:

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એપ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેના થી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યા સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહિ જ્યાં સુધી સૌ પ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એપ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવામાં માટે નોટિસ આપશે, અને આવી નોટિસ મળ્યાના દિન ૧૫ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદ બાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં, બુકીંગ એમાઉન્ટ સહીત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૬. સુધારા દુસ્તીનો અધિકાર:

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૧૭. કરાર સંદર્ભે આંશિક જ્ઞાણની ગણવાની રીત:

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહીત કોઈભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે પ્રોજેક્ટના દરેક એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૧૮. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિ થી નક્કી થયેલ હોય પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યાબાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ સદર કરારનો અમલ થયો હોવાનું ગણાશે.

૧૯. સંયુક્ત એલોટી/ઓ

સંયુક્ત એલોટી(એક કરતાં વધુના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/૬-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૦. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૧. વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ(રિયુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોડાણોને આધીન ચોચ સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૨. સંચાલન કાયદો

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

મીલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના (વિભાગ-૨)ના શહેર વડોદરાના મોજે ગામ દંતેશ્વરની સીમની જમીન જેનો પ્લોટ/રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૨૮ પૈકી આવેલ છે. તેનો સીટી સર્વે નંબર ૧૫૫૦/૨ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૦.૦૦ ચોરસ મીટર આવેલ છે. જેમાં પ્લોટ નં. ૧ અને ૨નું માપ ચોરસ મીટર છે. જે શ્રીનાથ ડેવલોપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧) નારાયણ એલ. મલેટે, ૨) મહેન્દ્ર લક્ષ્મણરાવ મલેટે છે. સદર મીલકત રજાચીક્રી વડોદરા મહાનગર પાલીકા તરફથી નં. વોર્ડ-૩/૬૯/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તા. ૧૮.૦૭.૨૦૧૮, થી મેળવીને તેમાં “નાથદ્વાર વિલા” નામની સ્કીમ આવેલ છે. તેમાં બી, ટાવર આવેલ છે. તે પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર, જેનું કારપેટ માપ

..... ચોરસ મીટર તથા સુપરબીલ્ડઅપ માપ ચોરસ મીટર છે. સદર મીલકતની વરાડે પડતી જમીન ચોરસ મીટર છે. જે ભવિષ્યમાં થનાર બાંધકામ સમયે વધ-ઘટ થઈ શકે છે. સદર મીલકત બાંધકામવાળી છે. સદર ફ્લેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત કશર પક્ષકારોએ વાંચી-વાંચવી, સમજી -વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે

સહી

સાક્ષી

લખી આપનાર-એકપક્ષવાળા : પ્રમોટર
“શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ”એ નામની
ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર ...

૧

નારાયણ લક્ષ્મણરાવ મલેટે

૨

મહેન્દ્ર લક્ષ્મણરાવ મરાઠે