

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ : / ૧૧ / ૨૦૨૧ ના રોજ સદર બાનાખતનો કરાર

લખી લેનાર – એક તરફવાળા (એલોટી):

....., ઉ.વ.આ., ધંધો :
રહેવાસી :

Pan No. _____, Aadhar No. _____

(જેમને હવે પછી સદરબાનાખતના કરારમાં લખી લેનાર– એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર– એક તરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ બાનાખત લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા: –

વહોરા સલીમએહમદ ઉમરગનીભાઈ, ઉ.વ.આ. ૫૧, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૫, નારાયણ નગર સોસાયટી, સમર્પણ હોલ સામે, પાદરા, પાદરા (કસ્બા), વડોદરા-૩૮૧૪૪૦.

Aadhar No. 7773 7374 1542, Pan No. AJBPV8394C

(જેમને હવે પછી સદરબાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર– બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખીઆપનાર– બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના, વખતો વખતના અને છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

...૨...

સદરહું મોજે ગામ પાદરા (કસ્બા) ના રે.સ.નં. ૧૦૦૭, એફ.પી. નં. ૨૯, ટી.પી. નં. ૨(પાદરા), વાળી જમીન નું ક્ષેત્રફળ: ૫૬૦૮.૦૦ ચોરસ મીટર વાળી મિલકત મલેક મહંમદભાઈ હાસમભાઈ નાઓ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૩૪, તારીખ : ૧૮/૦૧/૨૦૧૬, ના રોજ વહોરા સલીમએહમદ ઉમરગનીભાઈ એ વેચાણ રાખેલ હતી.

સદરહું જમીનમાં વડોદરા અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તેના પર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી રજાચીક્કી નંબર : યુડીએ / પ્લાન-૨ / પરવાનગી / ૧૪૩ / ૨૦૧૮, તારીખ : ૦૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ થી આપેલ છે, ત્યાર બાદ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ના તા. ૨૦/૧૧/૨૦૨૧ ના નં. યુડીએ / પ્લાન-૪ / પરવાનગી / ૧૦/૧ / ૨૦૨૧, તથા તા. ૨૦/૧૧/૨૦૨૧ ના નં. યુડીએ / પ્લાન-૪ / પરવાનગી / ૧૦/૨ / ૨૦૨૧ તથા તા. ૨૦/૧૧/૨૦૨૧ ના નં. યુડીએ / પ્લાન-૪ / પરવાનગી / ૧૦ / ૨૦૨૧ થી વિકાસ પરવાનગી રીવેલીડેટ કરી આપવામાં આવેલ છે, તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે મંજૂર થયેલ લે - આઉટમાં “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

સદરહું મિલકત વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ “GULSHAN-E-CHISTIYA” કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એક્ટ - ૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : [] છે.

રેરા એક્ટ હેઠળની શરતો અને નિયમો અને બધી જોગવાઈઓ લેનાર તેમજ વેચનાર બન્ને પક્ષકારને કબુલ મંજૂર છે અને રહેશે.

એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી ANIL KORANNE તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તેને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે. તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના નંબર ૬, ૭/૧૨, ૮/અ વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.....ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.....એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે – આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા વડોદરા મહાનગર સેવા સદન દ્વારા મંજૂર થયેલ લે – આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે, ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે પરિશિષ્ટ- ૨ માં રાખેલ છે.

પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

એલોટીએ “**GULSHAN-E-CHISTIYA**” નામના પ્રોજેક્ટ માં બંગલો નંબર :જેના મકાનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આંતરીક રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર વાળી મિલકત લેવા માટેની અરજી કરેલ છે.

એલોટીને “**GULSHAN-E-CHISTIYA**” નામના પ્રોજેક્ટ માં બંગલો નંબર :જેના મકાનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આંતરીક રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર બાંધકામવાળી મિલકત લાગુ પડતા કાયદા મુજબ “રેરા” કાયદાની કલમ- ૨ નાં ખંડ એના મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ – ૨ માં આવેલ છે.

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર એક્ટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર **મકાનના** વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર પરિશિષ્ટ – ૨ માં દર્શાવેલ **મકાનના** વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહત થયેલ છે.

શરતો

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

1. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે – તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામનો ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય.

1 (i.) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી “GULSHAN-E-CHISTIYA” નામના પ્રોજેક્ટ માં બંગલો નં. ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આંતરીક રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર આવેલ છે. (જેને હવે પછી સદર મકાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સામેના પરિશિષ્ટ- ૨ માં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

1 (ii.) સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

Schedule of payment as per stage wise completion of work

	Tentative construction schedule	Installments to be paid in %	Cumulative payment in %
1	At the time of Booking	10% + GST	10% + GST
2	After the execution of Agreement to Sales	20%+ GST	30% + GST
3	On Completion of Plinth	15%+ GST	45%+ GST
4	On Completion of slabs including podiums and stilts	25%+ GST	70%+ GST
5	On Completion of Walls, internal Plaster, floorings doors and windows	05%+ GST	75%+ GST
6	On Completion Sanitary fittings, staircases, lift wells, lobbies	05%+GST	80%+GST
7	On Completion of external plumbing and external plaster, elevation, terraces with waterproofing	05%+GST	85%+GST
8	On Completion of lifts, water pumps, electrical fittings, electro, mechanical and environment requirements, entrance lobby/s, plinth protection	10% +GST	95%+GST
9	On Sale Deed/ On Possession/ On Completion	05%+ GST+ MC	100%+ GST+ MC

- 1 (iii.) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેંસ અથવા અટન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.
- 1 (iv.) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત 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/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.
- 1 (v.) પ્રમોટર પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક SBI MCLR + 2% ના છૂટનો લાભ આપીએ છે. પ્રમોટર એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં.
- 1 (vi.) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા 3 % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતના ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે SBI MCLR + 2% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ જપ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.
- 1 (vii.) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

2.1 આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને **મકાનની** સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર **મકાન** સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

2.2 સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદા નં. 1(ii.) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમયે મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

3. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ૮૯૭૨.૮૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી ૪૬૪૭.૧૩ ચો.મી. ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા 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 ૦.૮૨ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર **મકાન** ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ પર ફક્ત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે.

4.1 જો પ્રમોટર સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટનો 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 SBI MCLR + 2% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક SBI MCLR + 2% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

ઉપરોક્ત મુદા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારનીખ શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ

સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે બે વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર 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 - મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદકરવાના પોતાના ઈરાદા 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 કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામામ આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી ગુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

5. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન એનેક્સર – ૩ માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.
6. પ્રમોટર એલોટીને સદરએપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં મોડો ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

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

૧. ચુદ્ધ, પ્રજાકિર્ધય આંદોલન તથા દેવી આપતિ.

૨. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તા મંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

- 7.1 કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈ પણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજ કારણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપેશન

સર્ટીફિકેટ મળ્યાની દિન – ૭ અંદર તેના વતી એલોટીને યુનીટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

- 7.2 પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન – ૧૫ માં યુનીટનો કબજો લેશે.
- 7.3 એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદા નં. ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.
- 7.4 સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર અથવા તો સદર સ્કીમ જ્યાં સ્થિત છે તેમાં કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર ના 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 સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરે તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહિ.

જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

8. એલોટી તેને જ્ઞાવવામાં આવેલ યુનીટ કે તેનો કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અથવા પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહન પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.
9. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસિએશન અથવા લીમિટેડ કંપની જે 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 બનાવ માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન – ૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો – ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

...૯...

9.1 પ્રમોટર દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન – ૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન પ્લોટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલા છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂ. ૧૦૦૦/- ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ પણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

10. 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. જે રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

11. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનનીના રચના કરવા તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમની રચના માટે રૂ. ૧૦૦૦/- કાનુની ખર્ચ પેટે જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની એટ – લો/વકીલ ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

12. નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલ અગાસી કોમન ફેસિલીટી, પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થતા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

13. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ.

- i. પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ ધરાવે છે જે સદર એપ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે. તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારી ધરાવે છે.

- ii. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
- iii. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- iv. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નીકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.
- v. સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવે છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલા રહેશે.
- vi. પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈ પણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.
- vii. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈ પણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ નથી.
- viii. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનીટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- ix. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસિએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસિએશનને સોંપી દેશે.
- x. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લ્હેણા, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, ગુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રહેશે.
- xi. સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈ પણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તા મંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

14. એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે સદર યુનીટ આવે તેઓ પ્રમોટર સામે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલા છે.

- i. કબજે મેળવ્યાની તારીખથી યુનીટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ યુનીટ કે તેના કોઈ પણ ભાગ અથવા જ્યાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગમાં એવા કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહીં. સદર યુનીટના એલીવેશનમાં એલોટીએ કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવા નહીં.
- ii. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનીટને અથવા જ્યાં આવેલ છે તે યુનીટના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનુન ધારા દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝ ના અન્ય કોઈ પણ ભાગ કે જ્યાં સ્કીમ સ્થિત છે તથા સ્કીમના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચ અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને પોતાના સ્વખર્ચે સંપૂર્ણ કરવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.
- iii. આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં યુનીટ આપવામાં વિલ હો તેજ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરુદ્ધ આવું કોઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં ઉપરોક્ત શરતોને એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદારી રહેશે.
- iv. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની તોડ ફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જ્યાં યુનીટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલમ સ્કીમમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, ટિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈ પણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

- v. એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનિટ કે જ્યાં યુનિટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદ બાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોઈ અથવા તો વીમાના પ્રીમિયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
- vi. એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થિત છે તે સ્કીમ/યુનિટના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈ પણ ભાગમાં ઘુળ, કચરો, ચીથરા, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવા માટે ની પરવાનગી આપવી નહીં.
- vii. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં યુનિટ છે તે બીલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનીક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.
- viii. જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી દ્વારા બદલવા કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનીક કર, પાણી ચાર્જ, વિમા તેમજ અન્ય લેણા જે કાંઈ હોય તેની રકમમાં સબંધીક સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.
- ix. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીને સદર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવશે નહિ કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.
- x. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી, ફેક્શનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનીક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નીયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેક્શન દ્વારા યુનિટના ભગોવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નીચમીત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.
- xi. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયોર તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનિટ કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

xii. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

15. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ કો – ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક લીગલ ચાર્જ્સ પેટે ધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જે તેનો ઉપયોગ કરશે.

16. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.

પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં સદર કરારના અમલો બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદા ના બાદ આવ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનિટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આપશે નહીં.

17. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહીં જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થીત થાય જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસને પહોંચતા કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થીત થવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નીવડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન – ૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નીવડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદ બાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહીત કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

18. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શિડયુલ તથા પરીશીષ્ટ સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનિટ સંબંધીત આ સીવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખિક જે કાંઈ હોઈ તેને આ કરારથી રદ બાતલ અને બીન અસરકારક ઠરાવે છે.

19. સુધારા/દુસ્તીનો અધિકાર : –

સદર કરારમાં સંબંધીત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

20. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ : –

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે, સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

21. રદ કરવા બાબત (Severability)

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ 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 રહેશે.

22. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીએ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

23. વધારાની ખાતરીઓ :

બંન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

24. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ જે એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

25. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર દ્વારા સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

26. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઈ – મેલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ : -

એલોટીનું સરનામું : -

ઈ – મેલ આઈ.ડી. : -

પ્રમોટરનું સરનામું : - GULSHAN-E-CHISTIYA, F.P. 29, T.P. 2(Padra),Vadodara.

ઈ – મેલ આઈ.ડી. : - sukuninfra01@gmail.com

જો ઉપરોક્ત કે ઈ – મેઈલ આઈડીમાં કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એક-બીજાને રજીસ્ટર પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારો એલોટી/પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

27. સંયુક્ત એલોટીઓ : -

સંયુક્ત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ – મેલ આઈ.ડી. પર તમામ પત્ર વ્યવહારો કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

28. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : -

સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

29. વિવાદનું નિરાકરણ : –

કોઈ પણ વિવાદનો નીકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોને જોગવાઈઓને આથી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રીગ્યુલીટી ઓથોરીટી સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

30. સંચાલક કાયદો : –

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટ અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાય ક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટને રહેશે.

પરીશીષ્ટ – ૧

(પ્રોજેક્ટવાળી સંપૂર્ણ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ પાદરા ના મોજે ગામ : પાદરા ના ફા.પ્લોટ નં. ૨૯, ટી.પી. ૨(પાદરા), વાળી જમીન નું ક્ષેત્રફળ : ૫૬૦૮.૦૦ ચોરસ મીટર આવેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : પાદરા થી જાસપુર જતો ૧૮.૫૦ મીટરનો રોડ છોડી ફા. પ્લોટ નં. ૩૧ તથા ફા. પ્લોટ નં. ૩૨/૧
પશ્ચિમે: ફા. પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ફા. પ્લોટ નં. ૨૧
ઉત્તરે : ફા. પ્લોટ નં. ૩૦
દક્ષિણે : ફા. પ્લોટ નં. ૬૩

પરીશીષ્ટ – ૨

બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ પાદરા ના મોજે ગામ નો પાદરાજ ના ફા.પ્લોટ નં. ૨૯, ટી.પી. ૨(પાદરા), વાળી જમીન નું ક્ષેત્રફળ ૫૬૦૮.૦૦ ચોરસ મીટર રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ “GULSHAN-E-CHISTIYA” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે યોજનામાં આવેલા મકાનો પૈકી બંગલો નંબર :જેના મકાનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આંતરીક રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધકામનો કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

...૧૭...

સદર બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારી, દીલના સાવધપણે લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચેના સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમોએ અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

બાનાખત લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા :

વહોરા સલીમએહમદ ઉમરગનીભાઈ

સાક્ષીઓ
