

-: બાનાખતનો કસર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ

'Om Upvan' નામની ચોજના પૈકીમાં આવેલ બ્લોક નં. ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કસર

લખી આપનારા-એક તરફવાળા(પ્રમોટર/જમીન માલિક) :-

શીવ ઈન્ફા (P.No.ADDFS0915J)એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ૫૫, ઓમ રેસીડન્સી, સોલેસ હોસ્પીટલ પાસે, પરીવાર ચાર રસ્તા, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **ગુર કાનગુભાઈ પ્રજાપતિ** ઉ.વ.આ.૩૨, ધંધો-વેપાર (જેમને હવેપછી આ કસરમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કસર લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા-સભ્ય :-

Age.____, P.No. _____

Add at : _____ (જેમને હવેપછી આ કસરમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા-જમીન માલિક/આયોજકનાની માલિકી અને કબજા ભોગવતાની જમીન-મિલકત કે જે :-

તા.૩૦/૧૦/૨૦૦૪ના મોજે ગામ બાપોદના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. ૩૬૩ અને ૪૦૫ વાળી ૪૧૧૩૬.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનનો બિલખેતીનો વાપર, ઉપયોગ અંગે જરૂરી પરવાનગી જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જમીન મહેસુલ શાખા જીલ્લા પંચાયતની કચેરીમાંથી તા.૧૬/૧૦/૨૦૦૨ ના રોજ, તેઓના હુકમ નં. એલ.એન.ડી.એસ.આર/૧૪૩/૦૧-૦૨/૨૫૨/૯૯-૨૦૦૦ અન્વયે મેળવેલ પરવાનગી મુજબની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલિકામાંથી તા.૦૮/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૯/એલ-૬૬/૨૦૦૪-૨૦૦૫ તથા ત્યારબાદ તા.૨૬/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ રીવાઈઝ્ડ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૯/એલ-૧૬૪/૨૦૦૬-૧૦ અન્વયે તથા ત્યારબાદ તા.૦૬/૦૬/૨૦૧૦ ના રોજ રીવાઈઝ્ડ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૯/એલ-૧૧૪/૨૦૦૬-૧૦ અન્વયે મેળવ્યા મુજબની જમીન અંગે કલેક્ટરશ્રી, બિલખેતી શાખા, વડોદરામાંથી તા.૦૪/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ તેઓના હુકમ નં. એલ.એ./શરતભંગ/એસ.આર./૨૪/૨૦૦૬-૧૦ નં. જમીન/કલમ-૬૬/૫૧૧/૭૦૪/૨૦૦૬ અન્વયે મેળવ્યા મુજબની જમીન કે જે મે.ભગીરથ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાની માલિકી અને કબજા ભોગવતાની આવેલ હતી.

સદર ઉપરોક્ત જમીનમાંથી એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. ૩૬૩ પૈકીની ૧૪૦૨૯.૭૨ ચો.મી. જમીનમાંથી ૯.૦૦ મી.ના રોડ માટેની ખુદી રાખવાની રૂ.૪૭.૫૦ ચો.મી. અને પ્લોટેડ ૩૮૮૭.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ રૂ.૧૩૪.૫૦ ચો.મી. જમીનના ઉપરોક્ત માલિક, મુખત્યાર પાસેથી, સદર બિલખેતીની જમીન વેચાણ રાખવા અંગેનો વેચાણ અવેજ અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંચુકત ભેગા મળી, પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુકી રોકાણ કરી ચુકવવી આપી, તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ લખેલ રજૂ.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૭૫૪૦ અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદરજુ જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલિક, મુખત્યાર

અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના નામે નામકેરની કાર્યવાહીઓ કરેલ છે.

૨) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/ચોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા. ૨૫/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ, રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૯/એલ-૧૪/૨૦૧૮-૨૦૧૯ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ 'Om Upvan' નામની બિલ્ડિંગ/ એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ પ્રમાણે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશું નહીં. (કે જેને હવેપછી સદર કસરમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/ચોજનાની જમીન/ચોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

સદર ઉપરોક્ત સ્કીમ/ચોજના પૈકી નીચે વિગતે વર્ણવેલ ઘનાર બાંધકામવાળી મિલકત તથા વણ વહેચાયેલી જમીન સહની જમીન-મિલકત આ કસર અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ, તે મિલકત અમો લખી આપનારા-જમીન માલિક અને લખી આપનારા-પ્રમોટર વેચાણ આપવા અને અમો લખી લેનારા-એલોટી વેચાણ રાખવા સહમત છીએ.

૩) જોગ અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર/આયોજકનાએ કાયદેસર રીતે કરેલ કાર્યવાહીઓ મુજબ સદર ચોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોક્ષમેન્ટ નં. થી નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે./નોંધણી નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

સદર લખેલ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/કુલ મુખત્યારપત્રના આધારે પ્રાપ્ત થયેલા હકકોની રૂબરૂ પ્રમોટર/આયોજકનાને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/ચોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઉપરોક્ત ચુનીટનો વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, તેમજ આ નક્કી કરેલ વેચાણની સામે તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

૪) તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી થયેલી પ્રોજેક્ટ/ચોજના અંગેના તમામ કોક્ષુમેન્ટ જેવા કે તથા ચોજનાના આર્કિટેક્ટશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં મેળવવામાં આવેલ બાંધકામ અંગેની પરવાનગી/મંજૂર થયેલ નકશાની પ્રમાણીત નકલ, દસ્તાવેજો, વર્કિંગ ડ્રોઈંગ વિગેરે લખી લેનારા/ એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે. તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કસરમાં સંબંધિત એક્ટ) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોઈ તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય માલિકી પુરાવા સહના લેખો-દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે. તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લખી લેનારા/એલોટીએ સંતોષ વ્યક્ત કરી ચોજનામાં આવેલ ચુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૫) સદર ચોજનાની જમીન અંગે વકીલશ્રીએ ઈશ્યુ કરેલ/આપેલ ટાઈટલ કલિયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખા અને કલિયર માફ્ટેબલ છે. તેની પ્રમાણીત નકલ અને જમીનના માલિકી-કબજા હકકો અંગેના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક, બિલખેતીની વાપર, ઉપયોગ અંગેની પરવાનગી વિગેરે જેવા પુરાવાઓની નકલો જોવા માટે આપેલ હોઈ, તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લખી લેનારા/એલોટીએ સંતોષ વ્યક્ત કરી ચોજનામાં આવેલ ચુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

- ૬) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અર્થે લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે. તથા ચોજનાની જે ખુદી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ પણ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.
- ૭) અમો પ્રમોટર/આયોજકનાં સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તામંડળ/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન પાસેથી પ્લાન,સ્પેશીફિકેશન,અલીવેશન,સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, અને સદર ચોજના અંગે કમ્પ્લીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં આવશે.
- ૮) આ લેખ લખી લેનારા/એલોટીએ સદર ચોજનામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન-મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે વર્ણવેલ છે તે જમીન-મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી, તે અંગે માંગણી કરેલ છે.
- ૯) સદર ચોજના અંગે પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો,નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાઘવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું હોઈ, જેનાથી ચોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પ્લીશન/ ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય, તે રીતે આયોજકનાં સુચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.
- ૧૦) સદર કારારમાં તમામ પક્ષકારોએ સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કારારમાં દર્શાવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો,નિયમો અને અંકુશોનું વશદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચે શરતો અને નિયમોને આધીન આ કારાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કારાર લખવામાં આવેલ છે.
- ૧૧) સદર રેરા એક્ટ/અધિનિયમની કલમો હેઠળ પ્રમોટર/આયોજકનાં સદર ચોજનામાં ચુનીટ વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનારા સાથે તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક હોઈ,તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ,૧૯૦૮ હેઠળ સદર કારારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક હોઈ,જે મુજબ આ લેખ લખી નોંધણી કરાવેલ છે.
- ૧૨) સદર કારારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને ફાળવવામાં આવનાર ચુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટે પ્રમોટર/આયોજકનાં એલોટી/લખી લેનારાએ નીચે વિગતે વર્ણવેલ એનેક્સરમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ એલોટી/લખી લેનારાએ પ્રમોટર/આયોજકનાં નક્કી થયા મુજબ ચુકવવી આપવા બંધાયેલા/સહમત છીએ.
- સદર કારારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક (કલેટ/પ્લોટ/દુકાન/ઓફીસ/ગેરેજ/આવૃત પાર્કીંગ જે લાગુ પડતું હોય તે) વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.
- આથી, અમો આ લેખના પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધીન સદર કારાર કરવામાં આવે છે :-

- ૧) અમો આ લેખના પ્રમોટર/ચોજનાના આયોજકને સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા જે તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન,ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત ચોજનામાં કુલ-૩૨ પ્લોટ (મકાનો) અને કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ પ્રમાણે નક્કશા મંજૂર કરાવી હાલ 'Om Upvan' નામની ચોજનાનું બાંધકામ કરશે/કરવામાં આવેલ છે. સિવાય કે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામમાં હેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટી/લખી લેનારાના ચુનીટ ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે હેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય.
- ૨) ઉપરોક્ત ચોજનામાં આવેલ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.(કે જે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એકસ્ટ્રુક્ચીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્ટ્રુક્ચીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી, એપાર્ટમેન્ટની માત્ર આંતરીક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)
- ૩) લખી લેનારા/એલોટી, આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે ચોજનાના હિસ્સા-તરીકે :-
- નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની મિલકત**
- આમ, સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ આ સાથે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા/એલોટીનાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાં ચુકવવાની છે અને રહેશે.
- ૪) સદર કારારમાં સહી કરતા પહેલાં, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે (કે જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.
- ચુકવણીની પદ્ધતિ :-**
- કારારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા નીચે જણાવેલ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા મુજબના સ્લેબ પ્રમાણેમાં ગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા ના સ્લેબ મુજબ કરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ ચુકવણી કરશે,તે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ઈન્ટરનેટ બેંકીંગ પદ્ધતિ મુજબ અમો આયોજક-ભાગીદારી પેઢીના નામે ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ, જો લખી લેનારા/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે,તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક પ્રવર્તમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે વ્યાજ સહ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.
- ૫) સદરકુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્સ,જે તે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દરો મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્સ,સેસ તથા અન્ય કર-વેરા વિગેરે જે આયોજક/પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય,તે આયોજક/પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે લખી લેનારા/

એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાઓની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય કે ગણવાનો રહેશે નહીં.

- ૧૮) સદરહું કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી કે સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવેલ થા લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર/આયોજક, એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, સદર નોટીફિકેશન/હુકમ/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે કક્કત ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે.
- ૧૯) પ્રમોટર/આયોજક પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતાં સરખા હામઓની વહેલી ચુકવણી બદલ લખી લેનારા/એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક પ્રવર્તમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે છુટનો લાભ આપી શકશે. પ્રમોટર/આયોજક, લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં.
- ૨૦) સદર ચોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, લખી લેનાર/એલોટીને કાળવવામાં આવેલ કાચબલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે. જેમાં ૩% સુધીની વટઘટ રપીકાર્વ રહેશે. પ્રમોટરની રપીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટર/આયોજકે, લખી લેનાર/એલોટીને ૪૫-ટિવસમાં વાર્ષિક પ્રવર્તમાન સરકારી વ્યાજના દરો પ્રમાણે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય, તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે. અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર/આયોજક, લખી લેનાર/એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાકીય આયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં.૧(ક) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચો.મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.
- ૨૧) લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજક પોતાના કાચદેસરના લેણાં/વેચાણ અવેજની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય, તેની કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે ટિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

નોંધ :- લાગુ પડતું હોય તો :- બહુમાળી બિલ્ડિંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (b) માં જણાવેલ રકમના હામઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

- ૨.૧) આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની સોપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે. અને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.
- ૨.૨) સમય એ પ્રમોટર/આયોજક તેમજ લખી લેનાર/એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંન્ને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર/

આયોજક પ્રોજેક્ટ/ચોજના પૂર્ણ કરવા તેમજ લખી લેનાર/એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે.

- * તેવી જ રીતે, લખી લેનાર/એલોટી તેને ચુકવવાના નાણાં હામ તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટ ની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.
- ૩) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/ચોજનાની જમીન હાલ ઉપલબ્ધ ક્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવાશે, તેમાં ટીડીઆર અથવા એકએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ક્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટર/આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/ચોજનાની જમીનમાં નક્કી થયા મુજબ ક્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ક્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ પર કક્કત પ્રમોટર/આયોજકનો અધિકાર રહેશે.

૪.૧) જો પ્રમોટર/આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ/ચોજના સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપે છે કે તે લખી લેનાર/એલોટીને, જો પ્રોજેક્ટ/ચોજનામાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક પ્રવર્તમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે લખી લેનાર/એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનાર/એલોટી પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર હાલ વાર્ષિક પ્રવર્તમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાં હામ ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજક ને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર/આયોજક આ માટે લખી લેનાર/એલોટીને ૧૫-ટિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી.પોસ્ટ દ્વારા લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબતે જણાવશે. જો લખી લેનાર/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં બિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનારા/એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવા ની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર મિલકતમાં આપવામાં આવનાર કોર્પોરેટ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ક્વીટીન્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બાંસ અથવા કિમત વિગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે જે આ સાથે સામેલ છે.

૬) પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનારા/એલોટીને સદર આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત નો કબજો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતાં સત્વરે સોંપી દેશે. પરંતુ જો પ્રમોટર/આયોજક તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસ ના નિયંત્રણ બહાર હોવાના કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેલી પ્રમોટર/આયોજક સદર એજીમેન્ટના ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર લેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

* જોકે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને ઠકકટાર રહેશે, જો સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય :-

૧) સુધ્ધ, પ્રજાકીય આદોલન અથવા ટૂંવી(કુદરતી) આપત્તિ

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

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

પ્રમોટર/આયોજક સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબના નાણાંની ચુકવણી

થયા બાદ ૩-મહીનાની અંદર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજકના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર/આયોજક ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિતમાં આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, લખી લેનારા/એલોટી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લેશે.

૭.૩) લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યાથી, લખી લેનારા/એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક શતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપશે. જો લખી લેનારા/એલોટી મુદ્દા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૭.૪) સદર આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર લખી લેનારા/એલોટી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની અંદર અથવા તો જ્યાં મિલકત આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય શતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ શતિ/નુકશાન પ્રમોટર/આયોજકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર/આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી શતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે શતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, લખી લેનારા/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક પાસેથી કાચદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટર/આયોજક ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય શતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની શતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર/આયોજકની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૮) લખી લેનારા/એલોટીને કાળવવામાં/વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો વાપર,ઉપયોગ કકત જે તે નક્કી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. અને ગેરજ/પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ કકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે.

૯) લખી લેનારા/એલોટી ચોજનાના અન્ય લખી લેનારા/એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એશોસીએશન અથવા તો લીમિટેડ કંપની જે પ્રમોટર/આયોજક સુચવે તે નામ મુજબ ની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા કાગળો તેમજ સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદો બનાવવા માટે ધકવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા કોડચુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટર/આયોજકને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમ્બરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે, તેની સામે લખી લેનારા/એલોટી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯.૧) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર ચોજના હેઠળની જમીનમાંથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતને ભાગે પડતા હીરસાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ બીલ રીપેર અને કલર્ક, ચોરીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ ચોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એશોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. લખી લેનારા/એલોટી એ બાબતે આથી બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી લખી લેનાર/એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના માપ પ્રમાણે ગણી, ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર/આયોજકને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસીક ચોગદાનપેટે નક્કી થયા મુજબ ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એશોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટર/આયોજકને હસ્તક રહેશે.

- ૧૦) લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા સદર આ કરારમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી લખી લેનાર/એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર/આયોજક સુધયે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.
- ૧૧) લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી/એશોસીએશન/લીમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં, તેના નિયમો,બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે નક્કી થયા મુજબ કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની-એટ-લો/વકીલશ્રી સામેલ છે, ચુકવશે.
- ૧૨) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઉખરડા કે વિંગલે બાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે કર્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે બાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા કેરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે કર્તાંતરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.
- ૧૩) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :
- પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઇટલ કલિયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજનાના અમલીકરણની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.
 - પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
 - સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
 - સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
 - સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.
 - પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્યથે લખી લેનારા/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર, હક્ક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનું હનન થતું નથી.

- પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા/એલોટીના સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતું નથી કે ઘનનાર નથી.
 - આ કરાર અન્યથે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.
 - વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોંપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોંપશે.
 - પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
 - સદર યોજના બાબતે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જમી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.
- ૧૪) લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના કાને મિલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે
- સદરહું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
 - સદરહું આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહીં કે રાખી શકાશે નહીં. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુદા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

C. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાવેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન, શરતો વિગેરે વિરૂદ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં, તેમ છતાં કોઈ એવું ઘાત તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

D. વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ ચોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર રક્ષિતમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવામાં રહેશે. અને ચોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્ટેલ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં.

E. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી ચોજનાની જમીન કે ચોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે ઘઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો ઘઈ શકે.

F. લખી લેનારા/એલોટીનાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે ચોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા ચોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી ઘાત તેવો કચરો, એકવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરશે નહીં.

G. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના કાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.

H. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ચોજનાના કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટરચાર્જ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો તેમાંથી કાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૫) મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ લખી લેનારા/એલોટી પાસેથી પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તેના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. ત્યાં સુધી એલોટી સદર મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે કે પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા આપી શકશે નહીં. અને લખી લેનારા/એલોટીએ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા માંગણી મુજબ વેચાણ કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ ની રકમ વિગેરે ખર્ચની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેખની કાર્યવાહીઓ મુલતવી રાખવા પ્રમોટર/આયોજક હકકદાર છે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ કોઈપણ કાર્યવાહી કે સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓ મુજબ લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની કમી રકમ માટે ટંક કે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ માટે માત્ર લખી લેનારા/એલોટી જ સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

A) સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :-

લખી લેનારા/એલોટી આથી કબુલ કરીએ છીએ કે મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતી થી કરવામાં આવેલ છે કે ચોજનાની સાચવણી-જાળવણી-નીભાવણી અંગે યદાર એસોસીએશન કે વિકાસ મંડળ કે ફેડરેશનની રચના થાય તેવા સમયે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ કમીટી) દ્વારા નક્કી કરાવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ કમીટી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા કરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તમામ એલોટીની જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

B) સમારકામ માટે મિલકતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

C) બેઝમેન્ટ અને સર્વિસનો વપરાશ :-

ચોજનામાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, કી.જી.સેટઅપ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે, તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં કરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તો તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

F) મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્વતા બાબત :-

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ થાય નહીં તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે જે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોક બેરિંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/કુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રદાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની ચોજના તથા વર્હેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાનીમાટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૬) લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેર વિગેરેનું પાલન બાબત :-

લખી લેનારા/એલોટી યોજનાની સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ યોજના માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે લખી લેનારા/એલોટી આ કરાર કરે છે. લખી લેનારા/એલોટી આથી બાંહેધરી આપી છીએ છે કે મિલકત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

સંબંધીત રાજ્યનાં ઓનરશીપ કાનુન :- પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનારા/એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ કલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને આધીન છે. અને પ્રમોટર/આયોજક ગુજરાત ઓનરશીપ કલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા તમામ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે મુજબ વર્તવાના છે.

૧૭) પ્રમોટર/આયોજક ગીરો મુકશે નહીં અથવા બીજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

યોજનાના પ્રમોટર/આયોજક આ કરારમાં સહી કર્યા ત્યારબાદ આ કરાર હેઠળની મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બીજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બીજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આપું ગીરો બીજો જેણે આવી મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે લખી લેનારા/એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૮) બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર લખી લેનારા/એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર લખી લેનારા/એલોટી, તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં કરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીલ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર/આયોજકને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાણ કરાવેલી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર/આયોજક માટે કોઈ કરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના તમામ પરીશીલ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડિંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦) સુધારા/દુસ્તીનો અધિકાર :-

સદર કરારમાં સુધારા કરવાનો પ્રસંગે ઉપસ્થિતિ થાય તો તે બંને પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ લખી લેનારા/એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર લખી લેનારા/એલોટીને લાગુ પડવા બાબતની જોગવાઈ :-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ યોજના સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ

કોઈપણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના લખી લેનારા/એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના હિસ્સામાં આથી નક્કી થયેલ બાંહેધરીઓ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે આપવામાં આવશે.

૨૨) અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩) આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસરના મળવાપાત્ર હીસ્સાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

સદર કરારમાં જ્યાં જ્યાં નિયત કરવામાં કે કરાવવામાં આવ્યું હોય કે લખી લેનારા/એલોટીએ યોજનાના અન્ય લખી લેનારા/એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી કાળે/ભાગે પડતી રકમની સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાની રહેશે. ત્યારે યોજનાના તમામ યુનિટ/મિલકતના કુલ કારપેટ એરીયાના સરેરાશ પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર લખી લેનારા/એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪) વધારાની ખાત્રી :-

બંને પક્ષકારો કબુલ રાખેલ છે કે આથી નિશ્ચિત કર્યા મુજબ લખાણો/દસ્તાવેજ તથા યોજનાની કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા બીજી રીતે વિચારણા કરવામાં આવે અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય, તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે. તથા તે મુજબ જરૂરી લખાણો/દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬) નોંધણી :-

લખી લેનારા/એલોટી અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ કીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી દ્વારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી, હાજર થઈ સહી કરાવી કબુલાત આપશે.

૨૭) સુચનાઓ :-

આ કારાર દ્વારા વિચારેલ/લખેલ સુચનાઓ લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી અથવા સુચિત ઈ-મેઇલ આઈડી પર મોકલવામાં આવશે. તો તે ચોગ્ગ રીતે પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

૧) લખી લેનારા/એલોટીનું નામ/સરનામું :-

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ

૨) પ્રમોટર/આયોજકનું સરનામું :-

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ

આ કારાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં કે મોબાઇલ નંબરમાં કે ઈ-મેઇલ આઈડીમાં ફેરફાર થાય, તો લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકનાં એકબીજાને કરજીયાત તેની જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર જે તેને મળેલ હોઈ, મળ્યા હોવાનું માની, તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮) સંચુકત લખી લેનારા/એલોટીઓ :-

સંચુકત લખી લેનારા/એલોટી (એક કરતાં વધુ) હોય તો, તેવા હિસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા લખી લેનારા/એલોટીએ આપેલ હોય તે સરનામે અથવા ઈ-મેઇલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે તેમજ તે તમામ લખી લેનારા/એલોટીઓને મળેલ હોઈ, મળ્યા હોવાનું માની, તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૯) સ્ટેમ્પ કચુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ વેચાણ કારાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ કચુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારા/એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ, તે રકમની ચુકવણી તેઓએ કરવાની રહેશે.

૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કારારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં લિખ્ત જિવંતે ત્યારે રીથલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧) શાસન/સંચાલક વ્યવસ્થા :-

આ કારાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક,કરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ રચણ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

આ કારારના આપણે તમામ પક્ષકારોએ આ કારાર વાંચી,સમજી,વિચારી, બિનકેક હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ પોતાની સહી કરી છે.

-: ચોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-

રજી.ડીસ્પી.અને રજી.સબ ડીસ્પી.વડોદરા વિભાગ-પ ના મોજે ગામ બાપોદના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૩ પૈકીની ૧૪૦૨૯.૭૨ ચો.મી. જમીનમાંથી ૯.૦૦ મી.ના રોડ માટેની ખુદી રાખવાની ૨૪૭.૫૦ ચો.મી. અને પ્લોટેડ ૩૮૮૭.૦૦ ચો.મી.મળી કુલ ૪૧૩૪.૫૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેમાં 'Om Upvan' નામની ચોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૯૩ પૈકી વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૯૩ પૈકી વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ૨૪.૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ૯.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

-: આ લેખ હેઠળની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

(પરીશીષ્ટ) :-

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત રહેણાંક ચોજના પૈકીમાં આવેલ બ્લોક નં. કેજેના રચણપર મળવાપાત્ર પ્લોટનું માપ ચો.મી. તથા રસ્તાની જમીનનું માપ ચો.મી. અને વરાડે પડતા પણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટનું માપ ચો.મી. મળી કુલ માપ ચો.મી.છે.જેમાં ગ્રાઉન્ડ ક્લોર નું ચો.મી. કારપેટ એરીયા કેજે મંજૂર થયેલ નક્કશા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ક્લોર નું ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની સંપૂર્ણ બાંધકામ સહની, તેમાં જવા-આવવાના હક્કો સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્ષર :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.=૦૦ (અંકે રૂ.) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાં ચુકવણી આપવાની છે.

સદર કારારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂ. પુરા (કેજે ...જ દી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લિકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૧) ...જ રકમથી થી વધુ નહીં તે રીતે કેજે પ્રમોટર/આયોજકને ચોજનાના પ્લોટ લેવલના બાંધકામ અંગે સદર કારારના અમલ બાદ.

- ૨) ...જ રકમથી થી વધુ નહીં તે રીતે કે જે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના સ્લેબ લેવલના બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં
- ૩)જ રકમથી થી વધુ નહીં તે રીતે કે જે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્લાસ્ટર/ચણતરના કામ/બારી દરવાજાના કામ/બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં
- ૪)જ રકમથી થી વધુ નહીં તે રીતે કે જે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ફ્લોરિંગ અને ફીટિંગ્સ/ફીનીશિંગ કામ/બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં
- ૫) બાકી પડતી ...જ રકમથી થી વધુ નહીં તે રીતે કે જે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં અને યોજના અંગે ઓફિસીયલ સર્ટિફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવવાની જવાદારી પ્રમોટરની

-: એક્ષેચર-૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

(સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન ઓફ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોક્ષમેન્ટ નં. _____ થી નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે./નોંધણી નં. _____ થી નોંધાયેલ છે.)

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફ્લોરિંગ, સેનેટરી, ફીટિંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભૂત ગણાવતાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયો કે જેમાં

- * સ્ટ્રક્ચર- આક્ટિકેટ અને સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર એ સુચવ્યા/ડીઝાઇન મુજબ સ્ટ્રક્ચર.
- * દીવાલો ફીનીશ- બહારની દીવાલો પર સેન્ડવેસ પ્લાસ્ટર એકેલીક પેઇન્ટ સાથે અને અંદરની દીવાલોમાં રમુધ પ્લાસ્ટર.
- * ફ્લોરિંગ- દરેક રૂમોમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.
- * બારી-દરવાજા - આકર્ષક મેઇલ ડોર એસ.એસ. ફીટિંગ્સ સાથે અને અંદરના ભાગે સારી ગુણવત્તા વાળા ફલસડોર,
- * બારી - લાકડાની કુલ ગ્લાસવાળી સેફ્ટી ગ્રીલ સાથેની બારીઓ.
- * રસોડું - સેન્ડવીચ ટાઇપ ટ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શીટ સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધીની ગ્લેઝ ટાઇલ્સ.
- * બાથરૂમ - સીરામીક ટાઇલ્સનું ફ્લોરિંગ અને કેબોરેટીવ ગ્લેઝ ટાઇલ્સ.
- * પ્લમ્બીંગ - સારી ગુણવત્તાવાળા સીપી/યુપીવીસી ફીટિંગ સાથે કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ.
- * ઇલેક્ટ્રીક - કન્સીલ્ડ કોપર ISI માર્કવાળુ વાયરિંગ, મોડ્યુલર ટાઇપની સ્વીચો સાથેના પુરતાં પોઇન્ટો.
- * ટાંકી- અંદરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી. અને ઉદ્ય ટ્રીટમેન્ટ.

તદુપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

યોજનામાં એમીનીટીઝ (Amenities) :-

- * મેઇલ એન્ટ્રી ગેટ.
- * સીનીયર સીટીઝન સીટિંગ, લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન, ચીલ્ડ્રન પાર્ક.
- * પ્લેવર બ્લોકસ સાથેના આરસીસી રોડ અને સરાઉન્ડિંગ બાઉન્ડ્રી વોલ અને સ્ટ્રીટ લાઇટ.

-: જમીન માલિક/એક તરફવાળા/પ્રમોટર/આયોજક :- :-

આ કરારના જમીન માલિક/પ્રમોટર/આયોજક(અથવા જમીન અધિકૃત/લીઝુકત કરેલા વ્યક્તિ) નાની સહી :-



-: લખી લેનારા/એલોટી :-

આ કરારના એલોટી (વ્યક્તિગત/સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત) ની સહી :-



સાક્ષીની સહી :-

- ૧) નામ : _____
સરનામું : _____
- ૨) નામ : _____
સરનામું : _____