-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /03/૨૦૧૮ ના રોજ

'Darshanam Arise'નામની યોજનામાં આવેલ **શોરૂમ/દુકાન/ઓફીસ નં. .....** ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન/માલીક) :-

મે.ક્યુબ કન્સ્ટ્રકશન એન્જીનિયરીંગ લી. (P.No.**AACCC 8103 D**) એ નામની કંપની એક્ટ, ૧૯૫૬ અન્વયે નોંધાયેલ પ્રા.લી.કંપની કે જેની ઓફીસ ૧,ચંન્દ્રમણીની નગર,વીધા વિહાર સ્કુલ પાસે, હાઈટેન્સન રોડ,સુભાનપુરા, વડોદરા મુકામે આવેલ છે.તેના વતી/તર્ફે ઓથોરાઈઝી **અમીત મખ્ખનલાલ અગ્રવાલ** ઉ.વ.આ.૩૪,ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારા-પ્રમોટર-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી (આયોજક/ડેવલોપર્સ) :-

નીષ્ઠા બીલ્ડકૉપ (P.No. **AAKFN 9620 K**)એ નામની ભાગીદારી પેઢી કેજેની ઓફીસ એ/૨, સેવાશ્રમ સૉસાયટી, આત્મજયોતિ આશ્રમ પાસે, ઈલોરાપાર્ક, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **અમીત મખ્ખનલાલ અગ્રવાલ** ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર પ્રમોટર અગર સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી અગર આયોજકએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

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

__________________ Age.___,P.No. __________

Add at : ________________________ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટ અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા-જમીન માલીકનાની માલીકીવાળી અને આયોજકનાની કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કેજે :-

તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ **ગોત્રી**ના રે.સર્વે નં.**૯૨૮/એ-૧/એ-૧/બી-૧** વાળી **૧૩૭૯૪.૦૦** ચો.મી.તથા રે.સર્વે નં.૯૨૮/એ-૧/એ-૧/બી-૨ વાળી ૨૩૯૪.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૬૧૮૮.૦૦ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન અંગે તા.૨૨/૦૫/૨૦૦૧ ના રોજ કલેકટરશ્રી, વડોદરાના પત્ર ક્રમાક નં. જમીન/સી/વી/૪૯૬ થી ૫૦૨/૨૦૦૧ અન્વયે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ તેના માલીક ગુજરાત મીનરલ ડેવલોપમેન્ટ કોર્પોરેશન લી. (જીએમડીસી) પાસેથી, તા.૧૦/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૭૭ અન્વયે વેચાણ રાખતાં અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં પડેલ વેચાણ નોંધ અન્વયે નામફેર થયા મુજબ અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી કંપનીનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી.

સદર ઉપરોકત રે.સર્વે નં.૯૨૮ પૈકી વાળી, સીટી સર્વે નં.૨૩૪૬/અ/૧ વાળી જમીન કે જેનો પ્રારંભિક ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૯૦ અને ફા.પ્લોટ નં.૧૯૧ મળેલ હતો.સદર ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનના સ્થળસ્થિતિ મુજબના માપ અંગે કરેલ કાર્યવાહીઓ અનુસાર નગરરચના અધિકારીશ્રી,નગર રચના યોજના એકમ-૪,વડોદરાનાએ તા.૨૯/૧૧/૨૦૧૩ ના રોજ પત્ર નં.નરયો/ગોત્રી નં.૬૦/અં.ખં./૩૪૩૩ અન્વયે મુળખંડ નં.૧૧૭ ના ક્ષેત્રફળ ૧૨૯૫૦૦.૦૦ ચો.મી. પ્રમાણે ફા.પ્લોટ નં.૧૯૦ નુ માપ **૭૯૬૬.૦૦** ચો.મી. અને ફા.પ્લોટ નં. **૧૯૧** નુ માપ **૩૩૭૩.૦૦** ચો.મી. ફાળવેલ હતુ.

જોગ અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ સદર યોજના વાળી જમીન અંગે તા.૧૯/૦૬/૧૪ ના રોજ સમજુતી કરારના લખી લેનારા સાથે નકકી થયેલ સ્પષ્ટતાઓ અન્વયે તેઓની જાણ સમજમાં ફા.પ્લોટ નં. **૧૯૦** ની જમીન પૈકી પ્લોટેડ **૩૧૮૦.૫૮** ચો.મી.(**૩૪૨૩૫.૦૦** ચો.ફુટ)વાળી પ્રોજેકટ લેન્ડ/ યોજનાની બિનખેતીની જમીનના વિકાસ/બાંધકામ અંગે દરખાસ્ત કરતાં વેન્ડર/જમીન માલીકોએ તા.૨૧/ **૦૭/૨૦૧૪** ના રોજ નોટરી નોધણી **નં.૨૦૭૮૦** થી નોધાયેલ ડેવલોપમેન્ટના કરારના આધારે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીનનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.તે કરાર ઉપર ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ વસુલ કરેલ હોઈ,જે અંગે આપેલ પ્રમાણપત્ર આપેલ હોઈ, જેથી અમો પ્રમોટર/ આયોજકના હકક, હિત, સબંધિત કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

૨) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા.૧૯/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૧૧/કોર્મશિયિલ-૧૯૪/૨૦૧૪-૨૦૧૫ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ "**Darshanam Arise**" નામની બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટનુ આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોકત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશુ નહી.**(કેજેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)**

સદર ઉપરોક્ત સ્કીમ/યોજના પૈકી નીચે વિગતે વર્ણવેલ થનાર બાંધકામવાળી મિલકત તથા વણ વહેચાયેલી જમીન સહની જમીન-મિલકત આ કરાર અન્વયે વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ, તે મિલકત અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક 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 યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. .... થી નોધણી અર્થે રજુ કરેલ છે./નોધણી નં. .... થી નોધણી કરાવેલ છે.

સદર લખેલ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/કુલ મુખત્યારપત્રના આધારે પ્રાપ્ત થયેલા હકકોની રૂઈએ પ્રમોટર/આયોજકનાને પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઉપરોકત

યુનીટનો વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, તેમજ આ નક્કી કરેલ વેચાણની સામે તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

૪) તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી થયેથી પ્રોજેક્ટ/યોજના અંગેના તમામ ડોક્યુમેન્ટ જેવા કે તથા યોજનાના આર્કિટેકશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં/મેળવવામાં આવેલ બાંધકામ અંગેની પરવાનગી/મંજુર થયેલ નકશાની પ્રમાણીત નકલ, દસ્તાવેજો, વર્કીગ ડ્રોઈગ વિગેરે લખી લેનારા/એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે. તેમજ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ**, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં **સંબંધિત એક્ટ**) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોઈ તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય માલીકી પુરાવા સહના લેખો-દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે. તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લખી લેનારા/એલોટીએ સંતોષ વ્યક્ત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ કરેલ છે.

૫) સદર યોજનાની જમીન અંગે વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ/આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેની પ્રમાણીત નકલ અને જમીનના માલીકી-કબજા હકકો અંગેના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક, બીનખેતીની વાપર,ઉપયોગ અંગેની પરવાનગી વિગેરે જેવા પુરાવાઓની નકલો જોવા માટે આપેલ હોઈ, તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લખી લેનારા/એલોટીએ સંતોષ વ્યક્ત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ 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 યોજનાની જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ પણ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

૭) અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તામંડળ/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન પાસેથી પ્લાન,સ્પેશીફિકેશન,અલીવેશન,સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, અને સદર યોજના અંગે કમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં આવશે.

૮) આ લેખ લખી લેનારા/એલોટીએ સદર યોજનામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન-મિલકત કેજેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે વર્ણવેલ છે તે જમીન-મિલકત વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરી, તે અંગે માંગણી કરેલ છે.

૯) સદર યોજના અંગે પ્લાન મંજુર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો,નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે. જેનુ પાલન પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ હોઈ, જેનાથી યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પલીશન/ ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય. અને આયોજકનાએ સુચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ શરૂ કરેલ છે.

૧૦) સદર કરારમાં તમામ પક્ષકારોએ સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો,નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંન્નેવ પક્ષો નીચે શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે.

૧૧) સદર રેરા એકટ/અધિનિયમની કલમો હેઠળ પ્રમોટરે/આયોજકનાએ સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનારા સાથે તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક હોઈ,તેમજ રજીસ્ટેશન એકટ,૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોધણી કરાવવી આવશ્યક હોઈ,જે મુજબ આ લેખ લખી નોંધણી કરાવેલ છે.

૧૨) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને ફાળવવામાં આવનાર યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટે પ્રમોટર/આયોજકનાને અલોટી/લખી લેનારાએ નીચે વિગતે વર્ણવેલ **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ એલોટી/લખી લેનારાએ પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી થયા મુજબ ચુકવવી આપવા બંધાયેલા/સહમત છીએ.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક (ફલેટ/પ્લોટ/દુકાન/ઓફીસ અને ગેરેજ/આવૃત પાર્કીંગ જે લાગુ પડતુ 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 આધિન સદર કરાર કરાવામાં આવે છે :-

૧) અમો આ લેખના પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા જેતે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત યોજનામાં **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર-ફસ્ટ ફલોરમાં શોરૂમ તથા દુકાનો** અને **સેકન્ડ-થર્ડ-ફોર્થ** માં **ઓફીસો** અને **બેઝમેન્ટ** તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કીંગ** મુજબ હાલ "**Darshanam Arise**" નામની યોજનાનું બાંધકામ કરશે/કરવામાં આવેલ છે. સિવાય કે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટી/લખી લેનારાના યુનીટ ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

a) ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.(કેજે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટ હેઠળનો વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી, એપાર્ટમેન્ટની માત્ર આતરીંક પાટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

b) **લખી લેનારા/એલોટી, આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના 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 **એનેક્ષર**માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્ષરમાં** લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે (કેજે 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 પધ્ધતિ :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા નીચે જણાવેલ **એનેક્ષરમાં** લખ્યા/જણાવ્યા મુજબના સ્લેબ પ્રમાણેમાં ગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે **રેરા** ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ ચુકવણી કરશે,તે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ઈન્ટરનેટ બેકીંગ પદધતિ 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 પ્રર્વતમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે વ્યાજ સહ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧c) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ,જેતે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દરો મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ,સેસ તથા અન્ય કર-વેરા વિગેરે જે આયોજક/પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય,તે આયોજક/પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે લખી લેનારા/એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાઓનો વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

૧d) સદરહું કુલ કિમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી કે સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા વસુલ કરવમાં આવેલ યા લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર/આયોજક, એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માગણી કરતી વખતે, સદર નોટીફિકેશન/હુકમ/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે.જે ફક્ત ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે.

૧e) પ્રમોટર/આયોજક પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટ દ્વારા ચુકવવાના થતાં સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ લખી લેનારા/એલોટીને તેટલે સમય માટે વાર્ષિક પ્રર્વતમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે છુટનો લાભ આપી શકશે. પ્રમોટર/આયોજક, લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતો આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેચી શકશે નહી.

1f) સદર યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી,લખી લેનાર/એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે. જેમાં **3%** સુધીની વટઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ અરીયામાં ઘટ પડતે તો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજકે, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં વાર્ષિક પ્રર્વતમાન 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 લેનારા/એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય સમયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં.૧(a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચો.મીટરના દરથી જ કરવાનુ રહેશે.

૧g) લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજક પોતાના કાયદેસરના લેણાં/વેચાણ અવેજની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય, તેની કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર/અયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

નોંધ :- બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (b) માં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનુ તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨.૧) આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની સોપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, વિગતો,અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે. અને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

૨.૨) સમય એ પ્રમોટર/આયોજક તેમજ લખી લેનારા/એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે.ઓક્યુનેશન સર્ટિફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ અથવા બંન્ને,જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર/આયોજક પ્રોજેકટ/યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે.

* તેવી જ રીતે, લખી લેનારા/એલોટી તેને ચુકવવાના નાણાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટ ની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનાની જમીન હાલ ઉપ્લબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાશે, તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ

ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટરે/આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીનમાં નક્કી થયા મુજબ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ 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 ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફકત પ્રમોટર/આયોજકનો અધિકાર રહેશે.

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

૪.૨) ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા/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 નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજક ને સદર કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર/આયોજક આ માટે લખી લેનાર/એલોટીને ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી.પોસ્ટ દ્વારા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબતે જણાવશે. જો લખી લેનારા/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનોનુ જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ 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 આપેશે.

૫) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિમત વિગેરેનુ 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 સોપી દેશે.પરંતુ જો પ્રમોટર/આયોજક તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસ ના નિયંત્રણ બહાર હોવાના કારણે કબજો સોપવાનુ ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી

પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

* જોકે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક કબજો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય :-

૧) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આદોલન અથવા દૈવી(કુદરતી) આપતિ

૨) નોટીસ,ઓર્ડર,રૂલ, સરકારી અને અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટનુ 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 નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપશે. પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજકના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતાની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર/આયોજક ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

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

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

૭.૪) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર લખી લેનારા/એલોટી વેચાણ આપવા નકકી કેલ મિલકતની અંદર અથવા તો જ્યા મિલકત આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્દભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન પ્રમોટર/આયોજકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર/આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, લખી લેનારા/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટર/આયોજક ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર/આયોજકની જવાબદારી રહેશે નહી.

અમો લખી આપનારા/આયોજક આથી લખી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર આયોજીત યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કે એકબીજાને અડચણ અટકાવ નપડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે ફક્ત રહેણાંક યુનીટો વેચાણ લેનારાઓ વાપરવા હકકદાર છે. અને સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના માલીક તરીકે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ બાંધેલ બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી તથા ખુલ્લી જમીન અન્વયે વધારાની એફએસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે/પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તે અન્વયે જરૂરીયાત મુજબના બાંધકામ કરવા-કરાવવા સહના પ્રાપ્ત થયેલા અધિકારોની તમો લખી લેનારાની જાણમાં તમોએ અમોને બાંહેધરી આપેલ હોઈ, તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ અમો તેનો વાપર,ઉપયોગ, ઉપયોગ કરી-કરાવી શકીશું. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત,તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદર યોજનાની અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહી કે માંગી શકશે નહી. કેજે યોજનાના એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને આધીન રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૮) લખી લેનારા/એલોટીને ફાળવવામાં/વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો વાપર,ઉપયોગ ફક્ત જેતે નકકી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. અને ગેરેજ/પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે.

૯) લખી લેનારા/એલોટી યોજનાના અન્ય લખી લેનારા/એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એશોસીએશન અથવા તો લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર/આયોજક સુચવે તે નામ મુજબ ની રચના કરશે અને તેની નોધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોધણી માટે આવશ્યક એવા કાગળો તેમજ સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદો બનાવવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ 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 મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે, તેની સામે લખી લેનારા/એલોટી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૯.૧) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર યોજના હેઠળની જમીનમાંથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને ભાગે પડતા હીસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ બીલ રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ યોજનાના 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 નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. લખી લેનારા/એલોટી એ બાબતે આથી બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી લખી લેનાર/એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ પ્રમાણે ગણી, ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર/આયોજકને વૈકલ્પિક/કામચાલઉ માસીક યોગદાનપેટે નકકી થયા મુજબ ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે.

એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એશોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમાં 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 સુચવે 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/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં, તેના નિયમો,બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે નક્કી થયા મુજબ કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની-એટ-લૉ/વકીલફી સામેલ છે,ચુકવશે.

૧૨) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩) <u>**પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :**</u>

a. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ 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.

b. પ્રમોટરે/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

c. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

d. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

e. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરની 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, પાલત કરવા બંધાયેલા છીએ.

f. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર,હકક,હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનુ હનન થતુ નથી.

g. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત 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 અધિકારોનુ હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

h. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

i. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.

j. 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 ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

l. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.

૧૪) લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે

a. સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં મિલકત આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા-નિમયોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

b. સદરહું આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જવલંત અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહી. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી

કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ 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 નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમ,નિયમન,શરતો વિગેરે વિરૂધ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહી, તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

d. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશ/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેકામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર,ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજતેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવામાં રહેશે. અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ,બીમ,દિવાલો,સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી.

e. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

f. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જયાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરશે નહી.

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

h. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૫) **મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :-**

આ કરાર હેઠળ લખી લેનારા/એલોટી પાસેથી પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વેચાણ કિમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તેના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. ત્યાં સુધી એલોટી સદર મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે કે પેટાભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર,ઉપયોગ કરવા આપી શકશે નહી. અને લખી લેનારા/એલોટીએ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા માંગણી મુજબ વેચાણ કિમતની સંપુર્ણ રકમ અને સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી

ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક ચાર્જ ની રકમ વિગેરે ખર્ચની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેખની કાર્યવાહીઓ મુલત્વી રાખવા પ્રમોટર/આયોજક હકકદાર છે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ કોઈપણ કાર્યવાહી કે સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ માટે માત્ર લખી લેનારા/એલોટી જ સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

A) **સંપુર્ણ મેઈન્ટેન્સ(જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :-**

લખી લેનારા/એલોટી આથી કબુલ કરીએ છીએ કે મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતી થી કરવામાં આવેલ છે કે યોજનાની સાચવણી-જાળવણી-નીભાવણી અંગે થનાર એશોસીએશન કે વિકાસ મંડળ કે ફેડરેશનની રચના થાય તેવા સમયે એશોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેન્સ કમીટી) દ્વારા નકકી કરાવામાં આવે તતા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે.તેમજ મેઈન્ટેન્સ કમીટી અથવા એશોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તમામ એલોટીની જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

B) **સમારકામ માટે મિલકતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-**

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ 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 સર્વીસનો વપરાશ :-**

યોજનામાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર,ડી.જી.સેટરૂમ,ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા,પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે, તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તો તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

F) **મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-**

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે. નો ભંગ થાય નહી તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે જે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વાર નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વાર સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૬) **લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેર વિગેરેનુ 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 લીએ છે કે મિલકત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાન ખર્ચે કરશે.

સંબંધીત રાજયનાં ઓનરશીપ કાનુન :- પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનારા/એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને આધીન છે. અને પ્રમોટર/આયોજક ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા તમામ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે મુજબ વર્તવાના છે.

૧૭) **પ્રમોટર/આયોજક ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-**

યોજનાના પ્રમોટર/આયોજક આ કરારમાં સહી કર્યા ત્યારબાદ આ કરાર હેઠળની મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવી મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે લખી લેનારા/એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૮) **બંધનકારક અસર :-**

પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર લખી લેનારા/એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર લખી લેનારા/એલોટી, તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર/આયોજકને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર/આયોજક માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

૧૯) **સંપુર્ણ કરાર :-**

આ કરારને તેના તમામ પરીશીષ્ટ સહીત આ બાબત સંબધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦) **સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર :-**

સદર કરારમાં સુધારા કરવાનો પ્રસંગે ઉપસ્થતિ થાય તો તે બંન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

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

આથી બન્ને 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 કોઇપણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના લખી લેનારા/એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત નકકી થયેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

૨૨) **અલગતા બાબત :-**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ 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 જયાં જયાં પ્રમાણસરના મળવાપાત્ર હીસ્સાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :-**

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

૨૪) **વધારાની ખાત્રી :-**

બંન્ને પક્ષકારો કબુલ રાખેલ છે કે આથી નિશ્ચિત કર્યા મુજબ લખાણો/દસ્તાવેજ તથા યોજનાની કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા બીજી રીતે વિચારણા કરવામાં આવે અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય, તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને 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 અસર-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 સંપુર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬) **નોંધણી :-**

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

૨૭) **સુચનોઓ :-**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ/લખેલ સુચનાઓ લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી અથવા સુચિત ઈ-મેઈલ આઈડી પર મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે પહોચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૧) લખી લેનારા/એલોટીનું નામ/સરનામુ :-

ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ

૨) પ્રમોટર/આયોજકનુ સરનામુ :-

ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં કે મોબાઈલ નંબરમાં કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં ફેરફાર થાય, તો લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટરે/અયોજકનાએ એકબીજાને ફરજીયાત તેની જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર જેતેને મળેલ હોઈ, મળ્યા હોવાનુ માની, તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮) **સંયુકત લખી લેનારા/એલોટીઓ :-**

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

૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-**

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

30) **વિવાદનો ઉકેલ :-**

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

૩૧) **શાસન/સંચાલક વ્યવસ્થા :-**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક,ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

આ કરારના આપણે તમામ પક્ષકારાએ આ કરાર વાચી,સમજી,વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ પોતાની સહી કરી છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન :-

રજી. ડીસ્ટ્રી. અને રજી. સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરા વિભાગ-૪ ના મોજે ગામ **ગોત્રી**ના બ્લોક/સર્વે નં.**૯૨૮** પૈકી વાળી,સીટી સર્વે નં.**૨૩૪૬/અ/૧** વાળી જમીન કેજેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. **૧૯૦** ની ૭૯૬૬.૦૦ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી **૩૧૮૦.૫૮** ચો.મી.(**૩૪૨૩૫.૦૦** ચો.ફુટ)વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેમાં એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિથી **"Darshanam Arise"** નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.

-: આ લેખ હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

સદર ઉપરોકત વર્ણવેલ બિનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિથી આયોજીત યોજનામાં ...... **ફલોર**માં આવેલ **શોરૂમ/દુકાન/ઓફીસ નં.** .... વાળી ..... ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** કેજે હાલ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ...... ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**ના સ્થળસ્થિતિ મુજબ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી ..... ચો.મી.જમીન સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્ષર :-

સદર ઉપરોકત પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ....=૦૦ (અંકે રૂા. ....) પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

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

૧) ...% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે પ્રમોટર/આયોજકને યોજનાના પ્લીથ લેવલના બાંધકામ અંગે સદર કરારના અમલ બાદ.

૨) ...% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફલોરના સ્લેબ લેવલના બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં

૩) ....% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ફસ્ટ ફલોરના સ્લેબ લેવલના બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં

૪) ....% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્લાસ્ટર/ચણતરના કામ/બારી દરવાજાના કામ/બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં

૫) ....% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ફલોરીંગ અને ફીટીંગ્સ/ફીનીસીગ કામ/બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં

૬) બાકી પડતી ...% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં અને યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મેળવવાની જવાદારી પ્રમોટરની

-: એક્ષેચર-૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

(સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. ____________ થી નોધણી અર્થે રજુ કરેલ છે./નોધણી નં. ____________ થી નોધાયેલ છે.)

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફલોરીંગ,સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ) (Specification & Amenities)

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

૧) સ્ટ્રકચર કન્સલ્ટન્ટએ સુચવ્યા/ડીઝાઈન મુજબ આર.સી.સી.સ્ટ્રકચર.

૨) દીવાલો ફીનશ- બહારની દીવાલો સીમેન્ટ પેઈન્ટ, અંદરની દીવાલોમાં સ્મુધ પ્લાસ્ટર પર ડીસ્ટેમ્પર.

૩) ફલોરીંગ - દરેક રૂમોમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.

૪) બારી-દરવાજા - શોરૂમમાં નિયુકત જગ્યાએ સાઈનવથ પર્યાપ્ત ડેલાઈટવાળા ઓછી ગરમી ઉત્સર્જન કાચ સાથે હાઈ-ટેક ગ્લેઝિંગ સીસ્ટમ, આકર્ષક મેઈન ડોર/શટર.

૫) પ્લમ્બીંગ - સારી ગુણવત્તાવાળા યુપીવીસી-સીપીવીસી પાઈપ ફીટીંગ ડબ્લયુસી અને વોસબેસીન સાથે બાથરૂમ અને ૨૪ કલાક પાણીનો સપ્લાય.

૬) ઈલેકટ્રીક - કોપર વાયરીંગ, સારી ગુણવત્તાવાળી મોડ્યુલર સ્વીચો સાથેના પુરતાં પોઈન્ટો,

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

યોજનામાં એમીનીટીઝ (Amenities) :-

૧) ગ્રાઉન્ડ ફલારો આગળના ભાગે અને બેઝમેન્ટમાં પુરતુ પાર્કીંગ

-: લખી લેનારા/એલોટી :-

આ કરારના એલોટી (વ્યકિતગત/સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત) ની સહી :-

----

-: જમીન માલીક/એક તરફવાળા :-

આ કરારના જમીન માલીક (અથવા જમીન અધિકૃત/નીયુકત કરેલા વ્યકિત) નાની સહી :-

----

<u>-: પ્રમોટર/આયોજક :- :-</u>

<u>આ કરારના પ્રમોટર/આયોજક(અથવા જમીન અધિકૃત/નીયુક્ત કરેલા વ્યકિત) નાની</u>

<u>સહી :-</u>

<u>સાક્ષીની સહી :-</u>

૧) નામ : ------------------------

સરનામું : ---

૨) નામ : ------------------------

સરનામું : ---