



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

Certificate No. : IN-GJ08947092816756U

Certificate Issued Date : 17-Feb-2022 11:42 AM

Account Reference : IMPACC (SV)/ gj13173704/ BARODA/ GJ-BA

Unique Doc. Reference : SUBIN-GJGJ1317370450918640786958U

Purchased by : GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI

Description of Document : Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)

Description : AFFIDAVIT CUM DECLARATION

Consideration Price (Rs.) : 0
(Zero)

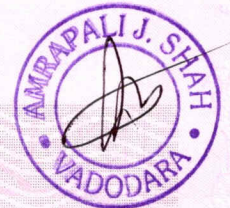
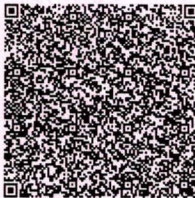
First Party : GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI

Second Party : Not Applicable

Stamp Duty Paid By : GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI

Stamp Duty Amount(Rs.) : 300
(Three Hundred only)

Regd No. : 488
Date : 17/02/2022



IN-GJ08947092816756U

KC 0022543871

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON
AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN
PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of **Mr. GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI**, Promoter
of project / duly authorized by promoters of **GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI**
of the Project Name: **"RAJLAXMI RESIDENCY"** BLOCK /SURVEY No-106 PAIKI 1
TIKA No-, T.P. No. F.P. No- O.S No. Area of Plot: **8903.00 Sq.Mts.** Admeasuring Net
Area of Planning: **5341.69 (Sq.Mts.)**, Mouje Village **Karodiya, VADODARA**, Taluka.
VADODARA-391310 vide its/his/her/their authorization dated **15/02/2022**

I / We **Mr. GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI** Promoter of above said proposed /
duly Authorized by the promoters of **GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI**
("**RAJLAXMI RESIDENCY**") of the above said proposed project do hereby solemnly
declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly
enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and
Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter
and allottee(s) (see rule 9)".



Mr. GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI

(Handwritten signature of Mr. Girishbhai Dahyabhai Solanki)

Deponent



(Handwritten signature of S.S. Chaturvedi)
Solemnly Affirmed / Declared
Sworn Before me by *(Signature)*
SHOBHA S. CHATURVEDI
NOTARY, (Govt. of India)

(Handwritten signature of Girishbhai Dahyabhai Solanki)
GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
PROPRIETOR

: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૭ ના કારતક વદ ને વાર, તારીખ :
૨૦૨૦ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

શ્રી....., ઉ.વ.આ....., ધંધો-
રહેવાસી,

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “ખરીદનાર અથવા એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિકો :

ગીરીશભાઈ ડાહ્યાભાઈ સોલંકી, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, એ-૧, કલ્પવૃક્ષ સોસાયટી, છાણી જકાતનાકા, વડોદરા, ગુજરાત. I.T.P.A.No.AITPS7487C. આધાર નં.
જેમને હવે પછી આ કરારમાં “વેચનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખત બીજા પક્ષવાળા તથા એકપક્ષવાળા તર્ફ બનાવેલ છે જે મુજબ છે :

સદરહું જમીન શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ કરોડીયા, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક / સર્વે નં.૧૦૬ પૈકી ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૮૦૩ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન / મિલકત વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન / મિલકતનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./ /૨૦૧૭-૨૦૧૮, નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૩૯ થી ૪૪૭/૧૯, તા.૦૫.૦૨.૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વુડા/૦૪-૦૯-૨૦૨૦/૧૪૯૦૩૬૫/૦૧/૦૦૧૮૭૦, તા.૨૨.૦૯.૨૦૨૦ દ્વારા “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” નામની યોજનાને મંજૂરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
ગીરીશ ડાહ્યાભાઈ સોલંકી
PROPRIETOR



1. 1.

સદરહુ જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૬, તા.૨૪.૦૧.૨૦૧૭ થી (૧) પટેલ ગીતાબેન ચંદુભાઈ (૨) પટેલ કલ્પનાબેન ચંદુભાઈ પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાનું નામ ફેરફાર નોંધ નં....., તા. થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ “સદરહુ જમીન” ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

સદરહુ મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂ...../- પુરાની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઈ કર્યા બાદ બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં.૨ ની અનુસુચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહીં આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

જત, બીજાપક્ષવાળા સદરહુ જમીન પર વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિકી નં. વુડા/૦૪-૦૯-૨૦૨૦/૧૪૯૦૩૬૫/૦૧/૦૦૧૮૭૦, તા.૨૨.૦૯.૨૦૨૦ દ્વારા માન્ય કરેલ પ્લાન લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ મકાનો બાંધવામાં આવી રહેલ છે, જેનું નામ “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” છે.

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીંગ પ્લાનની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂ...../- માં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે, જે નીચે મુજબ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મળેલ પરવાનગી મુજબ “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” નામે મકાનો બાંધવામાં આવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

મકાન નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI

PROSECUTOR



સદરહુ મિલકતની ચર્તુ:દીશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

હવે, સાક્ષી અપાયેલ વેચાણખત નીચે મુજબ છે.

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહુ મિલકત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલકત ચોખ્ખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ મિલકતના કોઈ પણ ભાગ કે સંપૂર્ણ મિલકત પર કોઈ પણ વ્યક્તિ કે કોઈપણ રીતે કોઈ જવાબદારી કે બોજો કરેલ નથી અને આ વેચાણ કરેલ, તબદીલ કરેલ મિલકતમાં કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં કોઈ પણ વ્યક્તિનો હક કે રસ, દાવો કે જવાબદારી નથી, જો પણ કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થા દાવા કરતું આવે કે સદર મિલકત માટે વાંધા-વચકા કરે તો તે દૂર કરવાના ખર્ચની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે.

સદરહુ જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” છે અને કોઈ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ. સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્યે ચુકવવાનો રહેશે.

તથા ખરીદનારએ ઉપરના તમામ દસ્તાવેજ અને તેની વિગતો વાંચેલ છે અને / એટલે કે તે આ મિલકતના ટાઈટલથી સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ તેમણે બિલ્ડરને માંગણી કરેલ છે જેનો પ્લોટ નં જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. અને જે સુચિ-બી માં વિશિષ્ટ રૂપથી દર્શાવવામાં આવેલ છે અને બિલ્ડરે પણ નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન માટે મંજૂરી આપેલ છે.

૧. આથી, પ્રમોટર મકાને વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે જેનો પ્લોટ નં., જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ખરીદનારને રૂા...../- અવેજ માટે આપવા મંજૂર થયેલ છે, જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, VAT, સર્વિસ ટેક્સ, GST, કે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂા...../- ચુકવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે:

DAHYABHAI SOLANKI
PROMOTOR

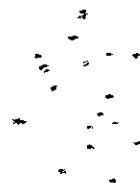


અનુ. નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ

મકાન માટે અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

- કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” નું પુરૂ થાય ત્યારે પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી (કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહિ) જે દિવસે મકાન અથવા વિંગની પ્લોથ સુધીની કામગીરી પુરી થયે વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષને પહેલા પક્ષ વાળાએ ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” ની સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે. કોર્થ ફ્લોર સ્લેબલેવલ સુધીનું બાંધકામ તથા દાદર, લીફ્ટવેલન
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” બાંધકામ તથા લીફ્ટનું ફાઇનલ કામ, દાદર, લીફ્ટવેલન બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “રાજલક્ષ્મી રેસીડન્સી” બાંધકામ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત તથા બાકી રહેતા તમામ કોમો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- કુલ વેચાણ કિંમતની બાકી રહેતી ૫% રકમ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી મકાનના કબજો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરતી સમયે ચુકવવાના રહેશે.

GIRISHBHAI DATTABHAI SOLANKI
 PROPRIETOR



- સદરહું મિલકતનું એકતરફવાળા ઉપર દર્શાવેલ પેમેન્ટ ચુકવી વાર્ષિક વ્યાજ MCLR+૨% ચુકવવાના રહેશે.

આથી, “પ્રમોટર” ઉપર મુજબની રકમ મળ્યાની કબુલાત કરે છે.

૨. જત, મકાનનું બાંધકામ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિભાગે મંજૂર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે. અલબત્ત, જો બિલ્ડર ઈચ્છે તો મકાનોના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઈ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ મકાનમાં કોઈ ફેરફાર હોઈ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજૂરી મેળવવી પડશે. એ જ રીતે, મંજૂર થયેલ યોજનામાં કોઈ ફેરફાર કરે તો, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે.

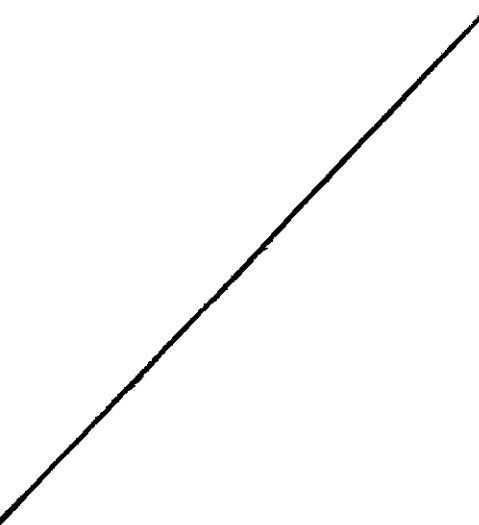
૩. જત, ખરીદનાર/રાઓ મંડળના સભ્ય બનવા માટે બંધનકર્તા રહેશે અને તેમણે કબજો લેતી વખતે સમક્ષ અધિકારી સમક્ષ સભાસદ ફી ભરવાની રહેશે. ખરીદનાર/રાઓ એ મજકુર મિલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો કબજો લઈ લીધેલ માનવામાં આવશે અને તેને/ તેણીને વેચાણ ખતની તારીખથી મંડળ/ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સામાન્ય જાળવણી ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

૪. કબજાની, વેચાણ કરારના અમલની કે મકાનોનું બાંધકામ પૂર્ણ થયાની તારીખ, તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજ્ય સરકારના અને સ્થાનિક સંસ્થાના તમામ ખર્ચા ડેવલપરે ચુકવવાના રહેશે અને તે તારીખ બાદ મકાન ખરીદનાર/રાઓએ ચુકવવાના રહેશે.

૫. તબદીલ / વેચાણ કરારની તેમના નામે કરવાની કાર્યવાહી અને નોંધણીના તમામ ખર્ચા ખરીદનાર/રાઓએ ચુકવવાના રહેશે અને મંડળના થાપણની રકમના હિસ્સા માટે પણ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર મકાનનો કબજો મોડામાં માં મોડા તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૦ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગો માં એલોટ દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચુકવવા જવાબદાર છે. સદર પડેશન આપવાનું ડીલે થાય તો વ્યાજ MCLR+૨% ચુકવવાનું રહેશે. સદર મકાનનું કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની

PRIPRIETOR



35/04/2020

મર્યાદા સુધીનું ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા વુડા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાઓને કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા અંગેની જાણ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે, અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો ઘટાડો થાય તો તેટલા ક્ષેત્રફળ પુરતું ઘટાડાની રકમ ૪૫-દિવસમાં કરવાની રહેશે. અને જો વધારો થાય તો એકતરફવાળાએ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાને ૪૫- દિવસમાં આપવાની રહેશે.

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

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દેવી આપત્તિ

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

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સમક્ષ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ તથા બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના જતી એલોટીને મકાનના કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર મકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા આલોટ દિન-૧૫ માં ઓપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટ દ્વારા મકાનનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોક્ત મુદ્દા ૧૬.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યાથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર મકાનનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ મકાનની

અંદર અથવા તો મકાન જ્યાં સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના

માળખાકીય ક્ષતિ SOLANKI
GARISHM

જીરી/પ્રાપ્તિ/ગરિશ્મ

100

100

100

100

100

ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોઈ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચ આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહીં.

ખામીની જવાબદારી :

૮. મજકુર મકાનનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ મકાનની કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જ્યારે પણ શક્ય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચ સુધારવાની રહેશે અને જો તે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન બને તો, ખરીદનાર/રાઓ ડેવલપર પાસેથી આ પ્રકારની નુકશાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઈ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર મકાનના માળખાનાં બદલાવ કરેલ હોવો હોઈએ નહીં, જેમાં કોલમ, બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે, આથી અહીં મંજૂર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર/રાઓ બાથરૂમ, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહીં જેના લીધે પાણી લીક થાય. જો આ પ્રકારનો કોઈ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજૂરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહીં ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપર જાણી જોઈને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને મકાનમાં રહેનારા લોકોના નિષ્કાળજી પુર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટકુટનો તેમાં સમાવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજૂરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય મકાનને થયેલ નુકશાનની ભરપાઈ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯. મકાનને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઓની રહેશે અને કલાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઈલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોકસી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામાગ્રીની વોરંટી અહીં આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને યુનીટ/ ફેઝ/ મકાનના જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે, અને જો ખરીદનાર/રાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામાં આવે/ રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકારેલ છે કે તેઓ સ્વયં જાણે છે કે યુનીટ/ બિલ્ડિંગ ના અવારનવાર તુટકુટના ખર્ચોમાં અંદરની અને બહારની

SOLANKI
GIRISH
જોશી



દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રક્ચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી મામુલી તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહીં અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

૧૧. આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમના પ્લોટનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર, ફ્લોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઈપણ કામ કરશે નહીં.

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૨.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૧૨.૨ પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૧૨.૩ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૧૨.૪ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

૧૨.૪ સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ મકાન સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા મકાન સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૧૨.૫ પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

૧૨.૬ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI

ગીરીશ ડી. ડાહ્યાભાઈ
PRC FIETOR



4



૧૨.૭ પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર મકાન/પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૧૨.૮ સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓની કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૨.૯ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૨.૧૦ સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૩. એલોટી/ઓ અથવા જેમના કાળે સદર મકાન આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

૧૪.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી મકાનને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મકાનને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં પ્લોટ આવેલ છે. તે મકાનમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૨ મકાન માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે મકાનને અથવા જ્યાં મકાન આવેલ છે. તે મકાનમાં બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મકાનના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં મકાન સ્થિત છે તથા મકાનના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૧૪.૩ આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા ... SOLANKI જે સ્થિતિમાં મકાન આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે

PROPRIETOR

100

100

100

તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

૧૪.૪ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ મકાનના એલીવેશન કે જ્યાં મકાન સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને મકાનના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, મકાનના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ મકાનના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

૧૪.૫ એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં પ્લોટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ અને મકાન કે જ્યાં પ્લોટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૧૪.૬ એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને પ્લોટ કે જ્યાં મકાન સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૧૪.૭ મકાન જ્યાં સ્થિત છે તે પ્લોટના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, ઍઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૧૪.૮ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં પ્લોટ સ્થિત છે તે મકાનના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓ કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૧૪.૯ જે હેતુથી મકાન વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
જીરિશભાઈ દાહ્યાભાઈ સોલંકી
PROTECTOR

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



10

11

૧૪.૧૦ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર મકાન કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૧ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટાના તથા વાપર - ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૧૨ એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી મકાન ની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે

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

૧૫. દસ્તાવેજની વિગતો :-

જત,ખરીદનારની માંગણી પર, પ્રમોટરે ટાઈટલ, ખત અને દસ્તાવેજો, ઓર્ડર, એન.એ.ઓર્ડર, પરવાનગીઓ, નોંધણીના પ્રમાણપત્રો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, સદરહું જમીનના ટાઈટલ સર્ચ રિપોર્ટ, નુકશાન ભરપાઈ ખત, પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્લાનની બાંધધરીઓ, લેઆઉટસ, પ્રમોટરના અને જમીન જાગીર (અધિનિયમન અને વિકાસ) કાયદો ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને તેના અંતર્ગત બનાવવામાં આવેલ બીજા કાયદાઓ અને અધિનિયમો અર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડિઝાઈનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ મકાન અથવા યોજનાના કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ મકાન સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ

OLANKI
GIRISH D. MAMANI

PROPOSED

10

10

10

10

હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય. અને સદર કરાર મુજબ અમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી અમો ખરીદનાર સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીશું.

૧૭. આથી બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનાર/રાઓને મકાન ની સીમાને અડીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર કે તેને અડીને આવેલ અગાસી કે અગાસીની ખુલ્લી જગ્યા કે જગ્યાઓ ફાળવવામાં આવી હોય તો તેવા ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ તે પ્રકારની જગ્યાને ખુલ્લી જગ્યા તરીકે કે અગાસી તરીકે જ વાપરશે અને તેના પર કોઈ પણ પ્રકારના કાયમી કે કામચલાઉ માળખા ઉભા કરવામાં આવશે નહીં અથવા અગાસીનો કોઈ પણ ભાગ ઢાંકવામાં આવશે નહીં કે અગાસીના કોઈ પણ ભાગ કે દિવાલ નો બગીચા તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવશે નહીં, અને જો બિલ્ડીંગના પ્લોટ ના ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ આ શરતોનો ભંગ કરશે, તો પ્રમોટર આવા કોઈ પણ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે તે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટેના ખર્ચ કે નુકશાનીની ભરપાઈ ખરીદનાર/રાઓ ને કરવાની રહેશે. આ શરતના પ્રકારે, ખરીદનાર/રાઓ ઉપર જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરશે અને તેમને અન્ય રીતે વાપરવા માટે આપેલ મિલકતમાં કોઈ પણ માળખું ઉભું કરશે નહીં.

૧૮. જો ખરીદનાર/રાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલા વેચાણ આપેલ મકાન નો કબજો મેળવવા ઈચ્છતા હોય તો તેમને આ પ્રકારનો કબજો એ સમજૂતિ સાથે આપવાનો રહેશે કે ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યાં સુધી અન્ય કોઈ પણ સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા પાણીનું જોડાણ મળી શકશે નહીં.

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

૨૦. વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૧. સંચાલક કાયદો :

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

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
ગીરીશ ડાહ્યાભાઈ સોલંકી
PROTECTOR



17 JUL 1964

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. સદર મિલકત ની રકમ ચુકવવામાં ડીલે થશે તો સદર બાનાખત રદ થાયતો બાનાપેટે આપેલ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટીને પરત આપવામાં આવશે.

૨૪. પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મકાન/પ્લોટ ગીરો મુકશે નહીં. અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો મકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૫. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૮૫૪૬.૭૦ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૮૫૪૬.૭૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૫૨૪.૩૬ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૨૬. આમ આ રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ “રાજલક્ષ્મી દર્શન” સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં

“સદરહું મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૨” માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું મિલકતનો કારપેટ એરીયા The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજાતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

૨૭. સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં....., તા. ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

સુચિ-“અ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ કરોડીયા, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક / સર્વે નં.૧૦૬ પૈકી ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૮૦૩ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન / મિલકત વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે .

- પૂર્વ : દેસાઈપરા આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : રેલ્વે લાઈન આવેલ છે.
 ઉત્તરે : ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
 દક્ષિણે : રેલ્વે લાઈન આવેલ છે.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ કરોડીયા, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક / સર્વે નં.૧૦૬ પૈકી ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૮૦૩ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન / મિલકત. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

મકાન નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
 ગીરીશભાઈ દાહ્યાભાઈ સોલંકી
 -PRC- FOR



સદરહુ મિલકતની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે:

पूँ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ਸੁਧਿ-“ੜ”

એપાર્ટમેન્ટ ના બાંધકામ માટેની વિગતો

विगतो :

સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફેમવર્ક અને ઈટોનું કડિયાકામ.

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્વાઈચીંગ વિન્ડો.

બધા રૂમમાં વકિટરીફાઈડ ફ્લોરિંગ.

સારી ગુણવત્તા વાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર.

આઈ.એસ.આઈ બ્રાન્ડની ગુણવત્તા વાળી ઇલેક્ટ્રીક સ્વીચો.

કન્સિલ્ડ આઈ.એસ.આઈ વાયરીંગ

પુરતા ઇલેક્ટ્રિક પોઇન્ટ સાથે ઇલેક્ટ્રિક વાયરિંગ અને સ્વીચો.

કલર : અંદરની તરફ વોલ પુટ્ટી પ્રાઈમર અને બહારની તરફ વેધર સીલ

નોંધ:

સદરહું વિગતો સામાન્ય છે જે સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા પર આધારિત હોવાથી બદલાઈ શકે છે.

કોઈ પણ વધારાની વિગતો કે કામની અલગથી કિંમત ચુકવવાની રહેશે. ઉપર આપેલ મુજબ નક્કી થયેલમાં કોઈ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વર્જ્ય કરવા પર રિબેટ કે રીફંડ મળશે નહીં.

સર્વગત સુવિધાઓ

- મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

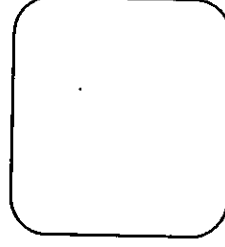
GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
" *onkar D. Solanki*
PROSECUTOR

2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.



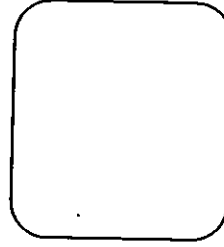
જેની સાક્ષીએ આ કરાર ના દિવસે મહિને વર્ષ ૨૦૨૦ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

બીજાપક્ષવાળા / વેચનાર/પ્રમોટર :



.....
(ગીરીશભાઈ ડાહ્યાભાઈ સોલંકી)

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:



.....

GIRISHBHAI DAHYABHAI SOLANKI
ગીરીશભાઈ ડાહ્યાભાઈ સોલંકી
PROPRIETOR

10

