

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ

'Apex tower' નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. ની સ્થાયર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા(પ્રમોટર/ જમીન માલિક) :-

ડોટ ડેવલોપર્સ (P.No.AAMFD6575F) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ અલ્પના સિનેમા પાછળ, પ્રતાપનગર રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે.તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **સતીષભાઈ રામચરણ શ્રીવાસ્તવ** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલિક એ 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 એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા-જમીન માલિક/આયોજક/પ્રમોટરનાની માલિકીવાળી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કેજે વડોદરાના મોજે કસ્ટોની સીમલા રે.સર્વે નં.૧૬૧/૧,૧૬૨,૧૬૩ પૈકી વાળી વિષ્ણુ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નં.૪અ અને ૪બ કેજે પ્લોટ નં. ૪ વાળી,સીટી સર્વે નં.૨૧૮૮ વાળી ૯૪૬.૪૦.૭૨ ચો.મી.ની સ્થળસ્થિતિ મુજબની જમીન-મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉત્તરોત્તર થયેલ ફેરફારો મુજબના માલિક,મુખત્યાર અને કબજેદાર મહેન્દ્રકુમાર માનસીંગભાઈ ચૌધરી (કેજેઓ માલિક તરીકે પોતેજાતે તથા એપેક્ષ એન્જીનીયરીંગ વર્ક્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કેજેના હાલના એક માત્ર માલિક-ભાગીદાર તરીકે) પાસેથી, સદરહું જમીન વેચાણ રાખવા અંગે અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંયુક્ત ભેગા મળી, પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી,ભાગીદારી પેઢીના નામે તા. ૦૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૧૩૮૯ અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદરહું જમીનના અમો ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં અમો ભાગીદારી પેઢીના નામે નામફેરની કાર્યવાહીઓ કરેલ છે.

૨) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા.૨૦/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૫/એપાર્ટમેન્ટ-૨૬૦/૨૦૧૪-૨૦૧૫ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ 'Apex tower' નામની બિલ્ડીંગ/ એપાર્ટમેન્ટનુ 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 કરીશુ નહી. (કેજેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

સદર ઉપરોક્ત સ્કીમ/યોજના પૈકી નીચે વિગતે વર્ણવેલ થનાર બાંધકામવાળી મિલકત તથા વણ વહેંચાયેલી જમીન સહની જમીન-મિલકત આ કરાર 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 યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. થી નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે./નોંધણી નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

સદર લખેલ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/કુલ મુખત્યારપત્રના આધારે પ્રાપ્ત થયેલા હકકોની રૂઈએ પ્રમોટર/આયોજકનાને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઉપરોક્ત યુનીટનો 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 થયેથી પ્રોજેક્ટ/યોજના અંગેના તમામ ડોક્યુમેન્ટ જેવા કે તથા યોજનાના આર્કિટેક્ટરી દ્વારા તૈયાર કરવામાં/મેળવવામાં આવેલ બાંધકામ અંગેની પરવાનગી/મંજૂર થયેલ નકશાની પ્રમાણિત નકલ, દસ્તાવેજો, વર્કીંગ ડ્રોઈંગ 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 માલિકી પુરાવા સહના લેખો-દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે. તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લખી લેનારા/એલોટીએ સંતોષ વ્યક્ત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૫) સદર યોજનાની જમીન અંગે વકીલશ્રીએ ઇસ્યુ કરેલ/આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોક્કસ અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેની પ્રમાણિત નકલ અને જમીનના માલિકી-કબજા હકકો અંગેના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપર્ટીકાર્ડ 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 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 યોજનાની 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/આયોજકનાએ સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તામંડળ/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન પાસેથી પ્લાન,સ્પેશીફિકેશન,અલીવેશન,સેક્શન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, અને સદર યોજના અંગે કમ્પ્લીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં આવશે.

- ૮) આ લેખ લખી લેનારા/એલોટીએ સદર યોજનામાં 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 યોજના 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 યોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ/વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પ્લીશન/ ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય, તે રીતે આયોજકનાએ સુચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું 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 વફાદારપણું પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચે શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે.
- ૧૧) સદર રેરા એક્ટ/અધિનિયમની કલમો હેઠળ પ્રમોટર/આયોજકનાએ સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનારા સાથે તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક હોઈ, તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક હોઈ, જે મુજબ આ લેખ લખી નોંધણી કરાવેલ છે.
- ૧૨) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને જાણવવામાં આવનાર યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટે પ્રમોટર/આયોજકનાને એલોટી/લખી લેનારાએ નીચે વિગતે વર્ણવેલ એનેક્સરમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ એલોટી/લખી લેનારાએ પ્રમોટર/આયોજકનાને નક્કી થયા મુજબ ચુકવવી આપવા બંધાયેલા/સહમત છીએ.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક (ફ્લેટ/પ્લોટ/દુકાન/ઓફીસ અને ગેરેજ/આવૃત પાર્કિંગ 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 કરાર કરવામાં આવે છે :-

- ૧) અમો આ લેખના પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ આયોજીત યોજનામાં ટાવર-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કુલ-૮ દુકાનો + પાર્કિંગ, ફ્લેટ ફ્લોર થી કોથ સુધી કુલ-૨૮ ફ્લેટો, ફીક્ષ ફ્લોરમાં કુલ-૪ ફ્લેટ અને ટાવર-બી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ + ૧-ફ્લેટ તથા ફ્લેટ ફ્લોર થી થર્ડ ફ્લોરમાં કુલ-૩ ફ્લેટો પ્રમાણે હાલ 'Apex tower' 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 જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય.

a) ઉપરોક્ત ચોજનામાં આવેલ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. (કેજે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી, એપાર્ટમેન્ટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન 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 એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકના ચુકવવાની છે અને રહેશે.

c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે (કેજે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) અથવા એપ્લિકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા નીચે જણાવેલ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા મુજબના રહેલ પ્રમાણેમાં ગણી થયેલી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા ના રહેલ મુજબ કરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ ચુકવણી કરશે, તે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ઇન્ટરનેટ બેંકીંગ પદ્ધતિ મુજબ અમો આયોજક-લાગીદારી 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.

૧૦) સદરહું કુલ 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 કરવેરાઓનો વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય કે ગણવાનો રહેશે નહીં.

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

૧૭) પ્રમોટર/આયોજક પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતાં સરખ હતાઓની 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.

૧૮) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, લખી લેનાર/એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે. જેમાં ૩૬ સુધીની વટધટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટર/આયોજકે, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં 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 લેનારા/એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં.૧(સ) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચો.મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧૯) 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 આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

નોંધ :- બહુમાની બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (b) માં જણાવેલ રકમના હતાઓનું 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 લેનારા/એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર/આયોજક પ્રોજેક્ટ/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 હતા 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 પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીન હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવાશે, તેમાં ટીડીઆર અથવા એક્ઝેસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા કેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત કેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટર/આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીનમાં નક્કી થયા મુજબ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો 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 ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ પર ફક્ત પ્રમોટર/આયોજકનો અધિકાર રહેશે.

૪.૧) જો પ્રમોટર/આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ/યોજના સમયસર પૂર્ણ 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 પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક પ્રવર્તમાન વ્યાજના દરો પ્રમાણે લખી લેનારા/એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતા 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 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 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 રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર/આયોજક આ માટે લખી લેનારા/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 ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબતે જણાવશે. જો લખી લેનારા/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનોનું 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 આપશે.

૫) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત 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 ચુકવે 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 સોપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોક્ત 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 નક્કી કરેલ મિલકતનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય :-

૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આદોલન અથવા ટૈવી(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

થવા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપશે. પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજકના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર/આયોજક ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિતમાં આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ 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 મળ્યેથી, લખી લેનારા/એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપશે. 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 ચાર્જ્સ 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 ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન પ્રમોટર/આયોજકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર/આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે

અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, લખી લેનારા/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર 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 નહીં.

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 ખુદી જમીન અન્વયે વધારાની એક્ઝેસઆઈ 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 ફેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાની અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં. કેજે યોજનાના એશોસિએશન 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 જે તે નકકી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. અને ગેરેજ/પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે.
- ૯) લખી લેનારા/એલોટી યોજનાના અન્ય લખી લેનારા/એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એશોસિએશન અથવા તો લીમીટેડ 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 ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ 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 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 હીસ્તાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જ્સ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જ્સ, 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 એશોસિએશનની 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 યોગદાનપેટે 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 એશોસિએશનની 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/એશોસિએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે નક્કી થયા મુજબ કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની-એટ-લો/વકીલકી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ધિમારત 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 અપેક્ષીત બોડી અથવા રેકરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :

a. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજનાના અમલીકરણની પારતપિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

b. પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીઓ પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

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

d. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી 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 અધિકારીઓ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા

કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.

- f. 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 અન્વયે લખી લેનારા/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર, હકક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનું હનન થતું નથી.
 - g. 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 થનાર નથી.
 - h. આ કરાર અન્વયે 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.
 - i. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પૂર્ણ 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 ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
 - K. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ 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 કાળે મિલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે
- a. 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-નિમયોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
 - b. 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 કરાયેલ કામ મુજબ ચોક્કસ સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમ, નિયમન, શરતો વિગેરે વિરુદ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં, તેમ છતાં કોઈ એવું થાય તો તે, તેના 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 યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં 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 યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, ટિવાલો, સ્લેબ 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 યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
- f. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ 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 ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.
- h. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વખરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક 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 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 દંડ 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 સત્વકતાઓનો 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 ઘનાર 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 ઠરાવેલ 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 સૂચના 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 :-

યોજનામાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે, તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ 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 પુર્તતા બાબત :-

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચ 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 લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસિએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી 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 સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

૧૭) પ્રમોટર/આયોજક ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-
યોજનાના પ્રમોટર/આયોજક આ કરારમાં સહી કર્યા ત્યારબાદ આ કરાર હેઠળની મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આપું ગીરો બોજો જેણે આપી મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે લખી લેનારા/એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકારક 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 પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર/આયોજકને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર/આયોજક માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના તમામ પરીશીષ્ટ 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 બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦) સુધારા/દુરસ્તીનો 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 કિસ્સામાં 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 હીરસાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

સદર કરારમાં જ્યાં જ્યાં નિયત કરવામાં કે ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે લખી લેનારા/એલોટીએ યોજનાના અન્ય લખી લેનારા/એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી ફાળે/લાગે 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 હકક 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 ચોગ્ય 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 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) સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ/લખેલ સુચનાઓ લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર દપાલથી અથવા સુચિત ઇ-મેઈલ આઈડી પર મોકલવામાં આવશે. તો તે ચોગ્ય રીતે પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

૧) લખી લેનારા/એલોટીનું નામ/સરનામું :-

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ

૨) પ્રમોટર/આયોજકનું સરનામું :-

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં કે મોબાઈલ નંબરમાં કે ઇ-મેઈલ આઈડીમાં ફેરફાર થાય, તો લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકનાએ એકબીજાને ફરજિયાત 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) સંયુક્ત લખી લેનારા/એલોટીઓ :-

સંયુક્ત 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 ઇ-મેઈલ 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 કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ કચુટી 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 હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

31) શાસન/સંચાલક વ્યવસ્થા :-

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

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

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૧ ના મોજે કરબાની સીમના રે.સર્વે નં.૧૭૧/૧, ૧૭૨, ૧૭૩ પૈકી વાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૪અ અને પ્લોટ નં.૪બ ના એકત્રીત પ્લોટ નં.૪ વાળી, સીટી સર્વે નં.૨૧૮૮ વાળી ૯૪૬.૪૦.૬૨ ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજુર થયેલ નકશામાં જણાવ્યા મુજબ 'Apex tower' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- પુર્વ : લાગુ શ્રીરામ ફાઉન્ડર એન્ડ પેન્ટીંગ વર્ક્સની જમીન-મિલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમે : લાગુ રાજમાર્ગ તથા પ્લોટ નં. ૫ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે : લાગુ પ્લોટ નં. ૧/અ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે : લાગુ પ્લોટ નં. ૫ અને પ્લોટ નં. ૩ વાળી જમીન-મિલકત અને સરકારી રોડ આવેલ છે.

-: આ લેખ હેઠળની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી આયોજીત યોજનાની બિનખેતીની જમીનમાં મજલે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. વાળી ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જે હાલ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના સ્થળસ્થિતિ મુજબ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાકે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી.જમીન સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્સર :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.=૦૦ (અંકે રૂા.) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે, કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાં 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/એકવાન્સ 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 પ્લોથ લેવલના બાંધકામ અંગે સદર કરારના અમલ બાદ.
- ૨) ...% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના સ્લેબ લેવલના બાંધકામ અંગેના પ્રમોટર/આયોજકને આપવાના થતાં
- ૩)% રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે કેજે સદર મિલકતના બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે ફર્સ્ટ ફ્લોરના 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 ફ્લોરીંગ અને ફીટિંગ્સ/ફીનીશીંગ 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 સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાદારી પ્રમોટરની

-: એક્ષેચર-૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

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

-: એક્ષેચર-૨ :-

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

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભૂત ગણવર્તાં (Standard) પ્રમાણનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

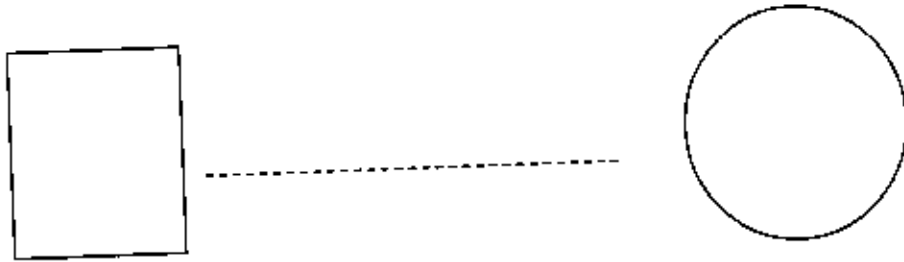
- * સ્લેકચર ડીઝાઇનરે સુચવ્યા મુજબ અધિકૃત પ્રતિરોધક ડીઝાઇન પ્રમાણેનું આર.સી.સી.ફેમ સ્લેકચર.
- * દીવાલો ફીનીશ- અંદરની દીવાલોમાં સ્મુથ પ્લાસ્ટર પર સીમેન્ટ બેઝ પુટ્ટી ફીનીશ સાથે અને બહારની દીવાલો વેધરકોટ કલર સાથે સેન્ડફેસ પ્લાસ્ટર.
- * દરવાજા - આકર્ષક મેઈન ડોર અને અંદરના ભાગે ફલસડોર
- * બારી- પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારી.
- * ફ્લોરીંગ - દરેક રૂમોમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ
- * રસોડું - ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ અને કાટરોધક સ્ટીલનું કીચન શીક
- * પ્લમ્બીંગ - સેનેટરીવેર્સ ફીટીંગ્સ સાથે સીપી ફીનીશ સાથે કન્સ્ટીલ્ડ સીપીવીસી પ્લમ્બીંગ.
- * બાથરૂમ - ડોરહાઇટ સુધીની ડીઝાઇનર ગ્લેઝ ટાઇલ્સ અને સીરામી ટાઇલ્સનું ફ્લોરીંગ.
- * ઇલેક્ટ્રીક - આઈએસઆઈ માર્ક વાળું કોપર વાયરિંગ, મોડ્યુલર સ્વીચો સાથેના પુરતાં પોઈન્ટો.

તદુપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

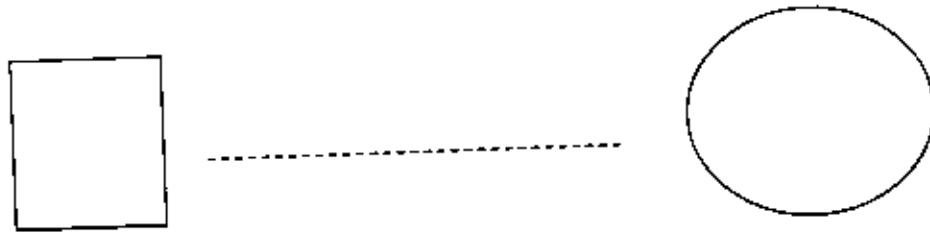
ચોજનામાં એમીનીટીઝ (Amenities) :-

- ૧) આકર્ષક મેઈન એન્ટ્રીગેટ.
- ૨) સુંદર લેન્ડસ્કેપ ગ્રીન સ્પેશ.
- ૩) પીવાના અને ઉપયોગિતા પાણી માટે સંપૂર્ણપણે અગલથી ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી.
- ૪) અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી ૨૪ કલાક પાણીના સપ્લાય સાથે.
- ૫) દરેક ફ્લેટ માટે ઉધઈ વિરોધી ટ્રીટમેન્ટ.
- ૬) દરેક બિલ્ડીંગ માટે એક સ્થાનિક પ્રવેશ.
- ૭) પ્લેવર બ્લોકસ સાથેના આરસીસી રોડ.

:- જમીન માલિક/એક તરફવાળા/પ્રમોટર/આયોજક :- :-
 આ કારણ જમીન માલિક/પ્રમોટર/આયોજક(અથવા જમીન અધિકૃત/નીચુકત કરેલા
 વ્યક્તિ) નાની સહી :-



:- લખી લેનારા/એલોટી :-
 આ કારણ એલોટી (વ્યક્તિગત/સંચુકત રીતે ખરીદનારા સહીત) ની સહી :-



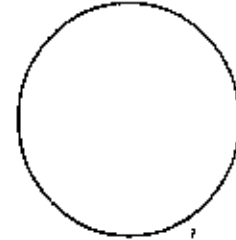
સાક્ષીની સહી :-

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

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

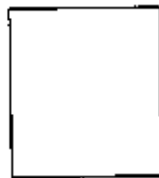
આ કારણે જમીન માલિક/પ્રમોટર/આયોજક(અથવા જમીન અધિકૃત/નીચુંકત કરેલા વ્યક્તિ) નાની સહી :-

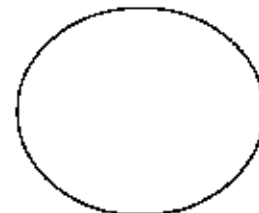




-: લખી લેવારા/એલોટી :-

આ કારણે એલોટી (વ્યક્તિગત/સંચુકત રીતે ખરીદવારા સહીત) ની સહી :-





સાક્ષીની સહી :-

૧) નામ : -----

સરનામું : -----

૨) નામ : -----

સરનામું : -----