1

એગ્રીમેન્ટ

આજરોજ સદર કરાર સંવંત ૨૦૭૪ના તા...../....../૨૦૧૮,.............વાર ના રોજ:-
પ્રમોટર/એક પક્ષ વાળા (જમીન માલીક/ ડેવલોપર્સ):-
જમીન માલિકો:

૧. શ્રી ભુપેન્દ્રભાઇ પ્રભુદાસ પટેલ્ ઉં. વ. ૫૫ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.મુ.પો. અંકોડીયા , વડોદરા **PAN NO:-AERPP2049H**

૨. શ્રી જશભાઇ રમણભાઇ પટેલ ઉં. વ. ૫૬ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.૦૧ મધુરમ ટી.પી. ૧૧, અભિનવ પાર્કની સામે, સમા રોડ, વડોદરા **PAN NO:-AEMPP9236M**

3. શ્રી નવનીતભાઇ લક્ષ્મીદાસ પટેલ ઉં. વ. ૫૯ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે. ૬૩, આનંદવન સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા **PAN NO:-ACPPP2800E**

૪. શ્રી ચન્દ્રવદનભાઇ જશભાઇ પટેલ ઉં. વ. ૫૯ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે. ૫૬, આનંદવન સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા **PAN NO:-AEMPP9238F**

ઉપરોક્ત નં. ૪ જાતે તથા નં. ૧ થી ૩ ના વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર, શ્રી ચન્દ્રવદનભાઇ જશભાઇ પટેલ ઉં. વ. ૫૯ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે. ૫૬, આનંદવન સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા
ડેવલોપર્સ:

૧. ભૂમિ ડેવલોપર્સના વહીવટકર્તા શ્રી જશભાઇ રમણભાઇ પટેલ ઉં. વ. ૫૬ પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.૦૧ મધુરમ ટી.પી. ૧૧, અભિનવ પાર્કની સામે, સમા રોડ, વડોદરા

(જેમને (જમીન માલિકો તથા ડેવલોપર્સ બન્ને) હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંયુક્ત રીતે પ્રમોટર અથવા એક પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

સદર ઉપરોક્ત જમીન માલિકો ધ્વારા ડેવલોપર્સ શ્રી ભૂમિ ડેવલોપર્સ(કંફર્મિંગ પાર્ટી) ને ડેવલોપ્મેન્ટ કરાર તા. ૧૧/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ (ટાવર સી તથા ડી) અને તા. ૨૧/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ (ટાવર એ તથા બી) કરવામાં આવેલ છે તથા સદર ડેવલોપ્મેન્ટ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રકમ ૩.૫૦% લેખે ભરપાઇ કરેલ છે. જેનું. પ્રમાણપત્ર નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, મુલ્યાંકન તંત્ર, વડોદરા ધ્વારા હુકમ મળેલ છે.
એલોટી/બીજા પક્ષવાળા (લેનારસભ્ય):-

______________________________ ઉં. વ. __________ ધંધો- ____________ રહે. ______________________________ પાન નં.:- ____________________ આધાર નં.:- ____________________

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ માં એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

સદર ઉપરોક્ત જમીન માલિકોની સ્વતંત્ર માલિકીની મિલકત જે મોજે ગામ –સમાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૭૪ પૈકી ૨, વુડા વેમાલી ટી.પી. સ્કીમનં.૧, જુનો ફાયનલ પ્લોટનં. ૧૬/૧, નવો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૦૫ ચો.મી. .(વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણીનં ૪૬૬૫, વડોદરા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરા) તથા ૫૭૩ પૈકી ૨, વુડા વેમાલી ટી.પી. સ્કીમનં.૧, જુનો ફાયનલ પ્લોટનં. ૧૧/૧, નવો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૦૫ ચો.મી.(વેચાણ દસ્તાવેજ

નોંધણીનં ૪૬૬૬, વડોદરા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરા) થાય છે. જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૯૧૦ ચો.મી. થાય છે જેમાં પ્રમોટર ધ્વારા 'પ્રીત એવન્યુ' નામની સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન અથવા જેનું વિસ્તૃત વર્ણન આ સાથેના પ્રથમ શિડયુલમાં વિગતવાર કરવામાં આવેલ છે તે (જેને હવે પછી સદર કરારમાં 'પ્રોજેક્ટ લેન્ડ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે.) તે મિલ્કત પ્રમોટરને વેચવા સહમત થયેલ છે./ વેચાણ આપેલ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકદાર થયેલ છે.

જોગ વેન્ડર / લેસર(ભાડે આપનાર)/ મૂળમાલિક/પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે.

જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરે છે જેમાં (પ્રીત એવન્યુ) ટાવર એ, બી, સી, ડી બિલ્ડીંગ માં ગ્રા.ફ્લોર, ફ.ફ્લોર, સે.ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમ રહેશે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની (પ્રીત એવન્યુ) ટાવર એ, બી, સી, ડી બિલ્ડીંગ માં આવેલ રહેણાંક ફ્લેટ નં. ____________ ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઇઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં.____ તા. __________ થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર ડેવલોપ્મેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/ પાવર ઓફ એટર્ની (કુલ મુખત્યાર પત્ર) ની રૂએ પ્રમોટરને તેના ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત રહેણાંક ફ્લેટ ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવામો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઇન અને સ્પેસિફિકેશન, જે તેમના આર્કીટેક્ટ OZA & ASSOCIATES જેનો લાયસંસ નં: VUDA:- 24/2016-17 ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી ધ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર રહેણાંક ફ્લેટ બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહીતી એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર ધ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડીંગનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપંસી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનની પૂર્તતા થયેથી જ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે

ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઇશ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં "પ્રીત એવન્યુ ટાવર એ,બી,સી,ડી" માં બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટ/દુકાન નં. ________માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર રહેણાંક ફ્લેટને કારપેટ એરીયા ______________ચો.મી./ચો.ફૂટ છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં રહેણાંક ફ્લેટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝિવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી રહેણાંક ફ્લેટની માત્ર આંતરીક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

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

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર રહેણાંક ફ્લેટના વેચાણ સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપિયા __________/- (અંકે રૂપિયા ____________________________________ પુરા) ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંન્ને પક્ષો ખાતરી આપે છે.) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટી એ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પધ્ધતિથી ચુકવવા સહમતી દર્શાવેલ છે.

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

<u>આથી, બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.:-</u>

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે-તે સમયે મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન, ડીઝાઇન તેમજ સ્પેસીફિકેશન મુજબ "પ્રીત એવન્યુ" ના ટાવર એ, બી,સી, તથા ડી માં રહેણાંક નાં ફ્લેટ આવેલ છે. સદર રેસીડન્સી એપાર્ટમેન્ટ માં ગ્રા.ફ્લોર, ફ.ફ્લોર, સે.ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, તથા ફોર્થ ફ્લોર ફીફ્થ ફ્લોર, સ્ટેર કેબિન, તથા લીફ્ટરૂમ જે "પ્રીત એવન્યુ" નામ ધરાવતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરશે સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના રહેણાંક ફ્લેટની ડીઝાઇન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇ પણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારને ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧ (a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટ/દુકાન નં: __________ જેનો કારપેટ એરીયા __________ ચો.મી./ચો.ફૂ. અને તે "પ્રીત એવન્યુ" ના ટાવર એ, બી, સી, ડી નામ માં આવેલ છે. (જેને હવે પછી 'સદર રહેણાંક ફ્લેટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તે રૂપિયા ______________ અંકે રૂપિયા ________________________ જેમાં રૂ. ______________ ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ સ્પેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧ (b) સદર કરારના અમલ પહેલાં એલોટીએ પ્રમોટરને રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરિકે ચુકવેલ છે. અને બાકીના રૂપિયા __________________ અંકે રૂપિયા ______________ પુરા પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે:

(i) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૩૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે સદર કરારના અમલ બાદ.)

(ii) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (પ્રમોટરને સદર રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના પ્લીંથ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા જે કુલ અવેજના ૪૫% થી વધુ ન હોય તે રીતે)

(iii) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (પ્રમોટરને સદર રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના સ્લેબ લેવલના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા જે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે)

(iv) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૫% થી વધુ ન હોય તે રીતે સદર રહેણાંક ફ્લેટ ના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીના કામ પૂર્ણ થયે.)

(v) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે સદર રહેણાંક ફ્લેટ ના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પૂર્ણ થયે.)

(vi) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૫% થી વધુ ન હોય તે રીતે સદર રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રૂફિંગ સાથે પૂર્ણ થયે.)

(vii) રૂ.______________ (અંકે રૂપિયા) __________________ પુરા) (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૯૫% થી વધુ ન હોય તે રીતે સદર રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, સંબધિત વિસ્તારની ફરસબંધી (પેવીંગ) અને અન્ય સુવિધાઓ જે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પૂર્ણ થયે.)

(viii) બાકી પડતી રકમ રૂ. __________________ અંકે રૂપિયા __________________પુરા એલોટીને રહેણાંક ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપાય તેના ૩૦ દિવસ પહેલા એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.

૧ (c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત માં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને રહેણાંક ફ્લેટ સોંપણી કરતા સુધીના કોઇ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવાપાત્ર વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જીએસટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧ (d) સદર કુલ કિમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ માં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર ધ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપેછે કે ડેવલપમેંટ ચાર્જ માં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(e) પ્રમોટર પોતાની મનસૂફી મુજબ, એલોટી ધ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ____%ની છુટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ અને છુટ ના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહિ કે પાછા ખેંચી શકશે નહિ.

૧ (g) સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમા વાર્ષિક ૫%ના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જે સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને આગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધુ નાણાકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દાનં. ૧ (a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનુ રહેશે.

૧ (h) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઇ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઇપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને રહેણાંક ફ્લેટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તફફથી લાદવામા આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઇ હોય તે, સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર રહેણાંક ફ્લેટ સંબધિત ઓક્યુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બન્ને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને રહેણાંક ફ્લેટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માતે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાંણાંનાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત પેમેન્ટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપ્લબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ________________ ચો.મી. છે. તે પૈકી ________________ ઉપયોગમાં લેવાશે.તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષમાં વધારો થઇ શકશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ________________ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા નોંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર રહેણાંક ફ્લેટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ પર સોસાયટીનો જ અધિકાર રહેશે. જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને રહેણાંક ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક ____% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વ્લંબના દર મહિને, રહેણાંક ફ્લેટ નો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે, તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક _____% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૪.૧માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતો ને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર છે. એ શરેતે કે પ્રમોટર આ માતે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ ધ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઇ-મેઇલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ્દ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતો નુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમનાં

નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઇપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર ધ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવીકે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ –સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર રહેણાંક ફ્લેટનો કબજો મોડામાં મોડા તા. ____________ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઇ પણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટના નિયંત્રણ બહાર હોવાના કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોતી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટનાં મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલા નાણાં અને તેનાં પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જોકે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર રહેણાંક ફ્લેટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.:-

(i) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તી

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટનું નોટીફીકેશન

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી: પ્રમોટર સક્ષમ સત્તધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યાબાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને રહેણાંક ફ્લેટનો કબ્જો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર ધ્વારા સદર રહેણાંક ફ્લેટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની મૌખિક જાણ કરીયેથી એલોટી ધ્વારા દિન-૧૫ પછી દુકાન/ફ્લેટ્નો કબજો લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી ધ્વારા રહેણાંક ફ્લેટ નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી. : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ, અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને રહેણાંક ફ્લેટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દાનં ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર રહેણાંક ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી રહેણાંક ફ્લેટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની (લીફ્ટ તથા જનરેટર સિવાયની) જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણની બહાર હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક ફ્લેટ/વ્યાપારિક/ રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે, તે પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટેજ કરશે. સદર " પ્રીત એવન્યુ" ના ટાવર-એ માં ફીફ્થ ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટનં.એ-૫૦૧, એ-૫૦૨, તથા એ-૫૦૩ ઉપર આવેલ ટેરેસ જેમાં ટેરેસ કેબીનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેનો માલિકી હક્ક જેતે ફ્લેટવાળા માલિકોનો રહેશે તથા ફ્લેટનં. એ-૫૦૪ ઉપર આવેલ ટેરેસ(અગાસી) એ કોમન રહેશે જે ટેરેસ (અગાસી)નો ઉપયોગ સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદો સહિયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ કરી શકશે જે સ્પષ્ટતા કરીને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો એલોટી/ઓ ને કરી આપવામાં આવે છે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય રહેણાંક ફ્લેટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદો ની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામા આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ પર સહી કરી આપશે અને દિન- ૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી ધ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ ધ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિયેશનમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ.

૯.૧ પ્રમોટર ધ્વારા સદર રહેણાંક ફ્લેટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલેકે દુકાન/ફ્લેટ્ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમે ન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઇટ, રીપેર અને ક્લાર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર, વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગ ના નિભાવ માટે ના તમામ ખર્ચાની ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટીએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂ.__________/- આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇ પણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ

પડશે નહિ અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિયેશનની રચના થઇને તેનાં ખાતામાં આવી રકમ જમા ના થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમે ન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેનાં ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલ છે છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી, એસોસીયેશન, લીમિટેડ કંપની ની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂ.____________ /- કાનૂની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરનાં એટર્ની/ એટર્ની લો /વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨. તબદીલ-દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર બિલ્ડીગની ઇમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણ ના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પરની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લે ન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટની નોંધણી સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણ ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ:

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ સંબધિત ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડાયેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

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

(૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટ્માં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇપણ કોર્ટ્માં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રીયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે, વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબધિત સત્તાધિકારીપાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ, અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક

સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇ પણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૭) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તી સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર રહેણાંક ફ્લેટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસિયેશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનૂની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોશિયેશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંભધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમિયમ, નુકશાની અને/ અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનૂની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૪. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર રહેણાંક ફ્લેટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી રહેણાંક ફ્લેટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ રહેણાંક ફ્લેટ કે તેનાં કોઇપણ ભાગ અથવા જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઇપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહિ કે કરાવશે નહિ જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહિં.

(૨) રહેણાંક ફ્લેટમાં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે રહેણાંક ફ્લેટને અથવા જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામકે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહિ અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત છે તથા રહેણાંક ફ્લેટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા

સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી ધ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઇ નુંકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘન ને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરીક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે. અને પ્રમોટર ધ્વારા જે સ્થિતિમાં રહેણાંક ફ્લેટ આપવામાં આવેલ હોય તેજ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરૂધ્ધ એવું કાંઇપણ કરવું કે કરાવવું નહિં. ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) રહેણાંક ફ્લેટકે તેના કોઇ પણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહિ તેમજ રહેણાંક ફ્લેટના એલીવેશન કે જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમ માં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહિં અને રહેણાંક ફ્લેટ ના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ, અને પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ,બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ રહેણાંક ફ્લેટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતિ કરવી નહિં.

(૫) એવું કોઇપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહિ કે કરવા માટે પરવાનગી આપવીનહિ જેનાથી પ્રોજેક્ટ લે ન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત છે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવાતો વીમાના પ્રીમિયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

(૬) રહેણાંક ફ્લેટ જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંધરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહિ કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહિં.

(૭) પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેનાં પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં રહેણાંક ફ્લેટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચૂકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી રહેણાંક ફ્લેટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમા એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામા આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઇ હોય, તેની રકમમાં સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સતા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીને ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર રહેણાંક ફ્લેટ કે તેનો કોઇપણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહિ કે અન્ય આશયથી સહિયારો ઉપયોગ કરવા આપી શકશે નહિ.

(૧૦) રહેણાંક ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમિટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતોવખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર શ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમિટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા રહેણાંક ફ્લેટના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપભોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો ફાળો નિયમિત અને સમય સર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટરને અને તેનાં સર્વેયરો, એજંટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજ્બી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

(૧૨) એલોટી પ્રમોટરને અને તેનાં સર્વેયરો, એજંટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજ્બી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૫. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીયેશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટેજ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. સદર કરારમા દર્શાવેલ રહેણાંક ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહિં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ રહેણાંક ફ્લેટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરીશકશે નહિ જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહિ કે હવાલો આપશે નહિ.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર રહેણાંક ફ્લેટ મોર્ગેજ કરશે નહિ કે તેનો હવાલો આપશે નહિ અને જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતો એ રહેણાંક ફ્લેટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહિં.

૧૮. બંધન કર્તા અસર:

પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમે ન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યા સુધી કોઇ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થસે નહિ, જ્યાસુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શિડ્યુલ પર સહિ કરીને નિદર્શિત પેમે ન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમે ન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસ ની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર ધ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય, જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર ધ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માં જો નિષ્ફળ જાયતો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેનાં ધ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહિત કોઇ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર:

સદર કરાર તેના દરેક શિડ્યુલ તથા પરીશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર રહેણાંક ફ્લેટ /બિલ્ડીંગ સંબધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ કરાર, અન્ય કરાર એલોટમે ન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કાંઇ હોય તેને આ કરારથી રદ્દબાતલ અને બિન અસરકારક ઠરાવે છે.

૨૦. સુધારા/દુરસ્તી નો અધિકાર:

સદર કરારમાં સંબધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઇ શકશે.

૨૧. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ:

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

૨૨. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ:

સદર કરારની કોઇ પણ જોગવાઇ થી કોઇ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ બિન અમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઇને રદ્દબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કરારની મુદત દરમયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણવાની રીત:

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઇ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક રહેણાંક ફ્લેટ ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. વધુ ખાતરીઓ:

૨૫. અમલનું સ્થળ:

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોતરના અધિકૃત સહિકર્તા ધ્વારા સહિ કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગનાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર ની કચેરીમા નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયેલ હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/ લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થ ઇ જરૂરી સહિઓ કરી આપશે.

૨૭. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઇ-મેલ આઇ.ડી પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટી (લખી લેનાર) નું નામ:

સરનામું:

ઇમેઇલ આઇડી:

પ્રમોટર (બિલ્ડર)નું નામ:

સરનામું:

ઇમેઇલ આઇડી:

જો ઉપરોક્ત સરનામું કે ઇમેઇલ આઇડીમાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર *એલોટી/પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટી/ઓ: સંયુક્ત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ ઇ-મેલ આઇડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

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

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ: કોઇ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન ________________________________ સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૧. સંચાલક કાયદો:- સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકાઓએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

: પ્રથમ શીડ્યુલ :

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (વુડા) ની હદમાં આવેલ મોજે ગામ સમા ની સીમ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૭૪/૨, ૫૭૩/૨, વુડા વેમાલી ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, જેનો ફાયનલ પ્લોટનં. ૨૩, ૨૪ વાળી જેમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૯૧૦ ચો.મી. છે. (જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણીનં ૪૬૬૫ તા.૦૮/૦૮/૨૦૦૧, તથા ૪૬૬૬, તા.૦૮/૦૮/૨૦૦૧, વડોદરા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરા છે.) સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરી વેચાણ કરવા માટે પ્રમોટર ધ્વારા સદર જમીન નં. જમીન/ડી/કલમ/૬૫/વશી/૪૩૪૭-૨૦૧૨, તા. ૨૦/૦૬/૨૦૧૨થી બીનખેતી કરાવેલ છે અને વિકાસ પરવાનગી જેનો નં. યુ.ડી.એ. પ્લાન નં.૨/પરવાનગી/૮૯/૨૦૧૧, તા. ૨૭/૦૭/૨૦૧૨ના રોજ મેળવેલ છે જે નવા રીવાઇઝ્ડ પ્લાન પ્રમાણે પ્રમોટર શ્રી ભૂમિ ડેવેલોપર્સ ધ્વારા 'પ્રીત એવન્યુ' નામની સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં "એ", "બી", "સી", "ડી" ચાર ટાવર/બિલ્ડીંગનો સમાવેશ થાય છે.

જેની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ: ફાયનલ પ્લોટ નં:-૨૨
પશ્ચિમ:૧૨.૦૦મી. નો ટી.પી. રોડ
ઉત્તરે: ટી.પી. રોડ ફાયનલ પ્લોટનં. ૨૫ આવેલ છે.
દક્ષિણે:૩૦.૦૦મી. નો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

: દ્વિતીય શીડ્યુલ :

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે "પ્રીત એવન્યુ" (ટાવર એ,બી,સી,ડી) યોજનાનું આયોજન કરી તેમાં રહેણાંક ફ્લેટ નું. બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં ટાવર એ,બી,સી,ડી માં રહેણાંકના ફ્લેટ આવેલ છે સદર રેસીડેન્સી એપાર્ટ્મેન્ટ માં ગ્રા.ફ્લોર, ફ.ફ્લોર, સે.ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમ ની બાંધકામ પરવાનગી મળેલ છે જેનુ વિગત વાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લોર	રહેણાંક ફ્લેટ	બીલ્ટ અપ એરીયા/કારપેટ એરીયા	વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલો એરીયા (ચો.મી.)

જેની ચતુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ:

પશ્ચિમ:

ઉત્તરે:

દક્ષિણે:

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહિ કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ:

એલોટી (લખી લેનાર)

____

સાક્ષીઓ:

(1) નામ:

સહી:

(2) નામ:

સહી:

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહિ કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ:

પ્રમોટર/એક પક્ષ વાળા (જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ)

પ્રમોટર

જમીન માલિકો:
૧. શ્રી ભુપેન્દ્રભાઇ પ્રભુદાસ પટેલ્
૨. શ્રી જશભાઇ રમણભાઇ પટેલ
3. શ્રી નવનીતભાઇ લક્ષ્મીદાસ પટેલ
૪. શ્રી ચન્દ્રવદનભાઇ જશભાઇ પટેલ
ઉપરોક્ત નં. ૪ જાતે તથા નં. ૧ થી ૩ ના વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર,
શ્રી ચન્દ્રવદનભાઇ જશભાઇ પટેલ

____

૨. ડેવલોપર્સ:

–

____

ભૂમિ ડેવલોપર્સ ના વહીવટ કર્તા
શ્રી જસભાઇ રમણભાઇ પટેલ

સાક્ષીઓ:

(1) નામ:
સહી:
(2) નામ:
સહી:

(નોંધ: વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

શીડ્યુલ-એ:

રહેણાંક ફ્લેટનું વિસ્તૃત વર્ણન

ચતુઃ સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

રેઇન વોટર હાર્વેસ્ટીંગ સીસ્ટમ

અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક

સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલીટી એલીવેટર્સ

સીક્યુરીટી

એલ.ઇ.ડી. સ્ટ્રીટ લાઇટ

અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વાયરીંગ

હીટ એન્ડ વોટર પ્રૂફિંગ ટ્રીટ મેન્ટ ચાઇના મોઝઇક ઓન ટેરેસ

એન્ટી ટર્માઇટ ટ્રીટ મેન્ટ

ઇલેગન્ટ નેમ પ્લેટ, નોટીસ બોર્ડ

શીડ્યુલ-બી: રહેણાંક ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ: એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર રહેણાંક ફ્લેટનો સંબધિત સ્થાનિક સત્તાઅધિકારી ધ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લા ન્સ અને સ્પેસીફીકેશન ની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ-બી: રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ધ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ

પરિશિષ્ટ-સી: (રહેણાંક ફ્લેટ નું સ્પેસીફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા ________________________પુરા અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર

જમીન માલિકો:
૧. શ્રી ભુપેન્દ્રભાઇ પ્રભુદાસ પટેલ્
૨. શ્રી જશભાઇ રમણભાઇ પટેલ
3. શ્રી નવનીતભાઇ લક્ષ્મીદાસ પટેલ
૪. શ્રી ચન્દ્રવદનભાઇ જશભાઇ પટેલ
ઉપરોક્ત નં. ૪ જાતે તથા નં. ૧ થી ૩ ના વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર,
શ્રી ચન્દ્રવદનભાઇ જશભાઇ પટેલ

____

૨. ડેવલોપર્સ:

–

____

ભૂમિ ડેવલોપર્સ ના વહીવટ કર્તા
શ્રી જસભાઇ રમણભાઇ પટેલ

૩. વેચાણ રાખનાર: એલોટી/ઓ :

____