/

<u>પરિશિષ્ટ-અ</u>

પ્રમોટર અને એલોટી (ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરાર નું મોડેલ સ્વરૂપ
(જુઓ નિયમ ૯)

શ્રી૧|.

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રૂ. ..../-

"HELIOS ARISTO" યોજનામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત નો (યુનિટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ તા. ...../....../૨૦૨૨, ...વારના રોજ:

લખી આપનાર એક તરફવાળા (જમીન માલીક / પ્રમોટર) :-

NJH BUILDCON LLP પાનકાર્ડ **નં.AATFN0455F**નામની ભાગીદારીપેઢીના ભાગીદારોવતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રીજીતેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ,ઉ.વ.-પુખ્ત,ધંધો:** વેપાર/ ખેતી રહે. : ચંચળ બંગલો, ઝાયડેક્ષ બિલ્ડીંગ સામે, શૈશવ સ્કુલની બાજુમાં,ગોત્રી રોડ, વડોદરા

પાન નં.:**AETPP2723C**આધાર નં . **5962 1775 2644**

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા – એક તરફવાળા (પ્રમોટર) એરીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થ માં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતોવખત ના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ,વાલી, વારશોઈત્યાદીતમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા એલોટી / બીજી તરફવાળા (લેનાર સભ્ય) :

શ્રી ...., ઉ.વ. –પુખ્ત , ધંધો: .... રહે. : ....

પાન નં.: .... **આધાર નંબર :** ....

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા – બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થ માં લખી લેનાર- બીજી તરફવાળાનોપોતે જાતે તથા તેમના વંશ,વાલી, વારશો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

જોગ, સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા- એક તરફવાળા અમારી રાજીખુશી થી તમો લખી લેનારા બીજી તરફવાળાને લખી આપીએ છીએ કે રજી.ડી.વડોદરા,સબડિસ્ટ્રિ વડોદરાના મોજે- ગોત્રીતા. જી. વડોદરા ની સીમમાં સી.સ.નં.૨૪૪૬/અ, રે.સર્વે નં.- ૫૯/પૈકીવાળી જમીન આવેલ છે તેનો સમાવેશ નગરરચના યોજના નંબર -૬૦(ગોત્રી)માં થાય છે.જેમાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં ૫૮ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૬.૦૦ ચો.મી. તથા ફા. પ્લોટ નં ૧૭૬ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૫.૦૦ ચો.મી મળી કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૧.૦૦ ચો.મી.થાય છે.

ઉપરોક્ત મુજબ ના વર્ણન વાળી જમીન રજી.ડી.વડોદરા ના ,સબ ડિસ્ટ્રી. વડોદરા ના મોજે ગોત્રી ની સીમ માં આવેલ રે.સર્વે નં .૫૯/પૈકી વાળી જમીન ના મૂળ માલિકમાધવભાઈ ફકીરભાઈ પટેલ નાં નામે હતી. તેમણે સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો બિનખેતી હુકમ કલેકટરશ્રી વડોદરા પાસેથી હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૦૮/૮૫.૮૬ નં. લેન્ડ/એ/વશી/૩૩૮૭/૮૫ તા. ૩૦-૧૧-૧૯૮૫ થી મેળવ્યો. ત્યારબાદ રીવાઈઝ લે-આઉટ પ્લાન નં.એલ-૩૨/૯૮-૯૯ તા. ૦૬-૦૮-૧૯૯૮ થીમંજુર કરાવી તે પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ ક્ષેત્રફળ, ૮૮૧.૦૦ ચો.મી, તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં ૬૧૬૮ , રૂ. ૩૩૧૯૦/- (અંકે રૂપિયા તેત્રીસ હાજર એકસો નેવું પુરા) માં મનોજભાઈ હરિદાસ અડલજા તથા શ્રીમતી હીનાબેન મનોજભાઈ અડલજા ને તથા પ્લોટ નંબર ૨ ક્ષેત્રફળ ૮૮૧.૭૦ ચો.મી. રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં ૬૧૭૧ , રૂ. ૩૩૧૯૦/- (અંકે રૂપિયા તેત્રીસ હાજર એકસો નેવું પુરા) માં પરેશભાઈ હરિભાઈ અડલજા તથા દીપ્તિ પરેશભાઈ અડલજા ને વેચાણ આપ્યો. સદર પ્લોટ નંબર ૧ તથા પ્લોટ નંબર ૨ નો સમવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૬૦ માં થતાં પ્લોટ નંબર ૧ ના માલિકોમનોજભાઈ હરિદાસ અડલજા તથા શ્રીમતી હીનાબેન મનોજભાઈ અડલજા ને ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૮, ક્ષેત્રફળ ૭૦૬.૦૦ ચો.મી. તથા પ્લોટ નંબર ૨ નાં માલિકો પરેશભાઈ હરિભાઈ અડલજા તથા દીપ્તિ પરેશભાઈ અડલજા ને ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૬ ક્ષેત્રફળ ૭૦૫.૦૦ ચો.મી ફાળવવામાં આવ્યા.

સદર પ્લોટ નંબર ૧ એફ.પી.નં. ૫૮ ક્ષેત્રફળ ૭૦૬.૦૦ ચો.મી માટે મનોજભાઈ હરિદાસ અડલજા તથા શ્રીમતી હીનાબેન મનોજભાઈ અડલજા એ મલ્ટી પરપઝ હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટર , વડોદરા પાસેથી બિનખેતીની મંજુરી નં. ૧૩૫૦/૧૯/૧૮/૦૨૩ /૨૦૨૧ તારીખ ૨૭/૧૦/૨૦૨૧ થી તેમજ પ્લોટ નંબર ૨ એફ.પી.નંબર ૧૭૬ ક્ષેત્રફળ ૭૦૫.૦૦ ચો.મી. માટે પરેશભાઈ હરિભાઈ અડલજા તથા દીપ્તિ પરેશભાઈ અડલજા એ જમીનનો વાણીજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની મંજુરી નં. બીનખેતી/ક.૬૭/વશી/૪૩૩/૨૦૧૯ તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ તારીખ ૨૮/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં ૧૧૧૬૪, રૂ. ૧૩,૫૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા તેર કરોડ પચાસ લાખ પુરા)થી સદર પ્લોટ નંબર ૧ એફ.પી.નંબર

૫૮ ક્ષેત્રફળ ૭૦૬.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન મનોજભાઈ હરિદાસ અડલજા તથા શ્રીમતી હીનાબેન મનોજભાઈ અડલજા પાસેથીતથા પ્લોટ નબર ૨ એફ.પી.નંબર ૧૭૬ક્ષેત્રફળ ૭૦૫.૦૦ ચો.મી વાળી જમીન પરેશભાઈ હરિભાઈ અડલજા તથા દીપ્તિ પરેશભાઈ અડલજા પાસેથી મળી (કુલ ૧૪૧૧.૦૦ ચો.મી.) ખરીદી સદર મિલકત ના અમો એક તરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢી- એનજેએચ બિલ્ડકોન એલએલપી ના વહીવટ કર્તા જીતેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ (જમીન માલિક / પ્રમોટર /ડેવેલોપેર્સ) સ્વતંત્ર માલિક મુખત્યાર કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા છે.

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે **"HELIOS ARISTO"**નામનીસ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૧.૦૦ ચો. મી. છે.

(જેને હવે પછી કરારમાં "પ્રોજેક્ટ લેન્ડ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટર વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/ પ્રમોટર એ વેચાણ આપેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર / લેસર (ભાડે આપનાર)/ મૂળ માલિક / પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. જેમાં બેઝમેન્ટ(અપર),બેઝમેન્ટ (લોઅર), ગ્રાઉંડ ફ્લોર (૨ શો રૂમ), ફર્સ્ટ ફ્લોર (૨ શો રૂમ), સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફિફ્થ ફ્લોર(ઓફિસો) + સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ મશીન રૂમ નું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.

તેમજ સદર જમીન ના લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગર પાલિકા એ તારીખ ૨૫/૦૫/૨૦૨૨ના રોજ રાજચિઠ્ઠી નં વોર્ડ ૧૦ (નવીન), કોમર્શીયલ ૧૪/૨૦૨૨-૨૩ થી મંજુર કરેલ છે.જે જમીન માં મંજૂર થયેલા નકશા પ્રમાણે **"HELIOS ARISTO"**નામ થી કોમર્શિયલયોજનાનુ આયોજન અમો લખી આપનારે કરેલ છે.જેમાં બેઝમેન્ટ(અપર),બેઝમેન્ટ (લોઅર) માં પાર્કિંગ, ગ્રાઉંડ ફ્લોર,ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોર માં શો રૂમ તથા થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર અને ફિફ્થ ફ્લોર ઓફિસો તથા સ્ટેર કેબિન તથા લિફ્ટ મશીન રૂમની બાંધકામની પરવાનગી મળેલછે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની **"HELIOS ARISTO"**બિલ્ડિંગમાં આવેલ દુકાન/ યુનિટ નં. ....ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.) .... થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ , ડિઝાઇન અને સ્પેશીફિકેશન એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટએક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબંધિત એક્ટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાં આવેલ ટાઇટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર એપાર્ટમેન્ટ બાંધવામાં આવેલ છે તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડિંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટના પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બિડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિન્હિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/ સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન,સ્પેશીફીકેશન, એલિવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે,જેથી સદર બિલ્ડિંગનું કમ્પલિશન સર્ટિફિકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારાસદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પુર્તતા થયેલી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાનઅનુસાર સદર બિલ્ડિંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં **"HELIOS ARISTO"**માં બાંધવામાં આવનાર દુકાન/યુનિટ નં. .... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર યુનિટ નો કારપેટ એરિયા .... ચો.મી.છે. (કારપેટ એરિયાના અર્થમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાથી બહારની દીવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ સ્ટાફ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી એપાર્ટમેન્ટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દીવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે 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 બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર એક્ટ /અધિનિયમન ની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટના 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.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતી અનુસાર પ્રમોટર વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

<u>આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધીન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.</u>

1 પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ તેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં જેમાં બેઝમેન્ટ(અપર),બેઝમેન્ટ (લોઅર), ગ્રાઉંડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફિફ્થ ફ્લોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ મશીન રૂમના બાંધકામની પરવાનગી મળેલજે **"HELIOS ARISTO"**ધરાવતી બિલ્ડિંગનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય.

1(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી દુકાન/ યુનિટ નં. .... જેનો કારપેટ એરિયા .... ચો.મી.છે અને **"HELIOS ARISTO"**માં આવેલ છે (જેને હવે પછી સદર એપાર્ટમેન્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂપિયા............................ અંકે રૂપિયા .... જેમાં રૂ. .... ભાગે પડતાં વિસ્તાર તથા બિલ્ડિંગની સામાન્ય સુવિધાઓ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વીતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તે

ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે. (એપાર્ટમેન્ટની કિંમત તથા સમાવિષ્ટ ભાગે પડતાં વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

1(b) સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂ. .... (અંકે રૂપિયા ....) જે બીજા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની અવેજની વિગત ચેકથી મળી ગયેલ છે.સદર મિલકત નુ બાનાખત / એગ્રીમેંટ રજીસ્ટર / નોટરી નં .... તા .... ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતો નું પાલન આ દસ્તાવેજ માં કરવામાં આવેલ છે જે વેચાણ અવેજ ની રકમ આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ લખી આપનારા /પ્રમોટર /આયોજક નામે તમો લખી લેનારા /બીજી તરફવાળા તરફ થી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચૂકતે વસૂલ પ્રાપ્ત થયેલ છે

રકમ	ચેક નં. / ડી.ડી./RTGS	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂ. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)			

1(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલેકે એલોટીને યુનિટ ની સોંપણી કરતાં સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચૂકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચૂકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સૂચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

1(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટિફીકેશન / આર્ડર/ પ્રસિદ્ધ કરાવેલ કે ઇસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમા લાગુ પડશે.

1(e) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચૂકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

2. આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો

અને નિયંત્રણો, જે કાઈ હોય તે,સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે,અને સદર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્યબાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૧(b) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસારચૂકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે અને એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

3. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડિંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરિંગ તેમાં સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફિટિંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લિફ્ટ,તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે,જે અત્રે સામેલ છે.

4. જો કે,ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબ્જો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

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

6(1) કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મળ્યાના દિન- ૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

6(2) પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ વાપરવા માટે તૈયાર હોવાની નોટિસ મળ્યેની એલોટી દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

6(3) એલોટી દ્વારા યુનિટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૬.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૬.૧ માં દર્શાવેલ સમયમાર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવા બંધાયેલ છે.

6(4) સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે

સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે. તેવા સંજોગોમાં. શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિસુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી. ગુણવતતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી. સદર મિલકતનીG+પમાળની ઉપર આવેલ ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ. ઉપભોગ દરેક સભાસદનો સહિયારો રહેશે.

7. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ દુકાન / યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત વ્યાપારિક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે. **સદર એપાર્ટમેંટ અગાસી / ટેરેસ નો વાપર ,અને કોમન એમેનિટીઝ વાપર ઉપયોગ કરવાનો હક્ક સોસાયટી ના તમામ સભાસદો સહિયારો રેહશે . પ્રમોટર / ડેવેલોપેર્સ એપાર્ટમેંટ નું બી .યૂ સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ તેઓને એફ .એસ . આઈ અને ટેરેસ રાઇટ પર કોઈ હક્ક રેહશે નહીં. પરંતુ એના બધાજ હક્કો અસોશિએશન અથવા બધા જ સભાસદો નો / સોસાયટી નો કોમન રેહશે .**

8. એલોટી બિલ્ડિંગના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી મા આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેંટ્સ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

9. પ્રમોટર દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટિસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન- ૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડિંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતાં હિસ્સા (એટ્લે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ,પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઇટ,રીપેર અને ક્લર્ક,ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડિંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચૂકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયાં મુજબ ચૂકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/

ક્રમચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂ. .... આવા ખર્ચાઓ પેટે ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય,ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

10. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચૂકવવાની થતી રકમ સિવાય,સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્યજોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

11. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી / એસોસીએશન / લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવા,તેના નિયમો, બંધારણતથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂ. .... કાનુની ખર્ચ પેટે,જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લૉ / વકીલની ફી સામેલ છે,ચૂકવશે.

12. તબદીલ-દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર બિલ્ડિંગની ઇમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે,એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચૂકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યૂટિના ભાગ પેટેની રકમ ચૂકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે,એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચૂકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યૂટિના ભાગ પેટેની રકમ ચૂકવશે.

13. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વૉરંટીઓ :

1) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત ક્લિયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

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

3) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

4) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યાસિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડિંગ નથી.

5) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડિંગ/ વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં,સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડિંગ / વિંગ સંબંધિત સંબધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ

મંજૂરીઓ,લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ,બિલ્ડિંગ / વિંગ અને કોમન એરિયા સંબંધિત લાગુ પડતાં તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

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

7) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/યુનિટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્યવ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

8) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર દુકાન / યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

9) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન અરેયાઓનો કાનૂની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

10) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં,દર, ચાર્જિસ અને કર તથા અન્યનાણાં, લેવી, વસૂલાત, પ્રીમિયમ, નુકશાની અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચૂકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતાં હોય તે ચૂકવી આપશે.

11) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટિસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

14. એલોટી ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે. :

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

2) એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકારની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે

બિલ્ડિંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, લિફ્ટ કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડિંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય , તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઊભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

3) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા,નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કાઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

4) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલિવેશન કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર,ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગો ને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશેઅને ખાસ કરીને, બિલ્ડિંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કૉલમ,બીમ, દીવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર / સોસાયટી અથવા લિમિટેડ કંપની ની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતિ કરવી નહીં.

5) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડિંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વિમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમિયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

6) એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડિંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

7) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડિંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચૂકવી દેવાના રહેશે.

8) જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્યલેણાં જે કોઈ હોય,

તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

9) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચૂકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્યઆશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

10) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લિમિટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સૂચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી /લિમિટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચૂકવવાનો રહેશે.

11) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટ્સને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડિંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડિંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

15. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડિપોઝીટ, કો- ઓપરેટીવસોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપિટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જિસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

16. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનૂની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

17. પ્રમોટરમોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં. સદર કરારનાઅમલ બાદસદર બિલ્ડીંગ મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનિટ / દુકાન ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં..

18. બંધનકર્તા અસર:

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઇ પ્રકારનું બંધન ઊભું થશે નહીં,જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ,એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના 30 દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું,પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના 30 દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય,તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટિસ આપશે,અને આવી નોટિસ મળ્યાના દિન- ૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીનીઅરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકિંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

19. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનિટ / દુકાન સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતી-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

20. **<u>સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર:</u>**

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

21. **<u>એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ :</u>**

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

22. **<u>એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ :</u>**

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા ત અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે

સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. <u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :</u>

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક યુનિટ/ દુકાન કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

24. <u>વધુ ખાતરીઓ</u>

....

....

25. <u>અમલનું સ્થળ:</u>

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફિસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરનાઅધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ- રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ .... ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

26. એલોટી અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લિઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફિસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

27. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટિસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટિંગના સર્ટિફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોટ તે તેમણે પહોચેલી હોવાનું માનવમાં આવશે.

એલોટી (લખી લેનાર)નું નામ :

સરનામુ:

ઈમેલ આઇડી :

પ્રમોટર (બિલ્ડર) નું નામ :એન જે એચ બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી. એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જીતેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ

સરનામું :ચંચળ બંગલો, ઝાયડેક્ષ બિલ્ડીંગ સામે, ગોત્રી-સેવાસી રોડ, વડોદરા

ઈમેલ આઇડી: જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેલ આઇડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / પ્રમોટરે એકબીજાને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્રવ્યવહાર એલોટી / પ્રમોટર (જે લાગુ પડતું હોય) તેમણે મળેલ હોવાનું માનવમાં આવશે.

28. **સંયુક્ત એલોટી / ઓ:**સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ ઈ-મેઈલ આઇડી પર તમાંમ પત્રવ્યવહાર હરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવમાં આવશે.

29. **સ્ટેમ્પ ડ્યૂટિ અને નોંધણી** : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટિનો ખર્ચ, નોંધણી તથા ટાયપીંગ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. **વિવાદનું નિરાકરણ** : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન .... સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

31. **સંચાલક કાયદો** : સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે. સદર રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની તમામ કલમો બંને પક્ષોને કબુલ મંજુર કર્તા છે.

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

: પ્રથમ શીડ્યુલ :

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટ વડોદરાના મોજે- ગોત્રીતા. જી. વડોદરા ની સીમમાં આવેલ સી.સ.નં.૨૪૪૬/અ, રે.સર્વે નં.- **૫૯/પૈકી**વાળી જમીન આવેલ છે તેનો સમાવેશ નગરરચના યોજના નંબર –**૬૦(ગોત્રી)**માં થાય છે.જેમાં **આવેલ** ફા. પ્લોટ નં ૫૮ વાળી

જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૬.૦૦ ચો.મી. તથા ફા. પ્લોટ નં ૧૭૬ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૫.૦૦ ચો.મી મળી કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૧૪૧૧.૦૦** ચો.મી.થાય છે.

જેની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : ૭.૫૦ મીટર નો જાહેર રસ્તો આવેલો છે

પશ્ચિમ : સર્વે નંબર ૫૮ આવેલ છે

ઉત્તર : લાગુ ૩૦ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણ : લાગુ રે.સ.નં. ૫૯/પૈકી પ્લોટ નંબર ૩, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૭ આવેલ છે.

: દ્વીતીય શિડ્યુલ :

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે તેમાં જમીનમાં **"HELIOS ARISTO"**નામનીયોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં બેઝમેન્ટ(અપર),બેઝમેન્ટ (લોઅર) માં પાર્કિંગ, ગ્રાઉંડ ફ્લોર ,ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોર માં શો રૂમ તથા થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર અને ફિફ્થ ફ્લોર ઓફિસો તથા સ્ટેર કેબિન અને લિફ્ટ મશીન રૂમની બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

દુકાન/ યુનિટ	ફ્લોર	કારપેટ એરિયા ચો.મી.	વરાડે પડતાં કોમન એરિયા (ચો.મી.)

જેની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

એલોટી (લખી લેનાર)

....

સાક્ષીઓ :

(૧) નામ:

સહી :

(૨) નામ:

સહી :

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક/ ડેવલોપર્સ / પ્રમોટર) :

NJH BUILDCON LLPનામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી

વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(૧) શ્રી જીતેન્દ્ર મનુભાઈ પટેલ

....

સાક્ષીઓ :

(૧) નામ:

સહી :

(૨) નામ:

સહી :

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

તૃતીય શીડ્યુલ : યુનિટનું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ / ક્લોઝડ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

1. પેસેંજર લિફ્ટ (એસ.એસ. ફિનિશ ઓટોમેટિક)
2. ઓવર હેડ ટેન્ક
3. કોમન લાઇટ
4. સી.સી. ટીવી. કેમેરા
5. ગ્રાઉંડ ફ્લોર અને બઝમેન્ટ પાર્કિંગ એરિયામાં કોંક્રીટ / પેવર બ્લોક

<u>શીડ્યુલ બી:</u> યુનિટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ –એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ – બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટિફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ –સી : (એપાર્ટમેન્ટનું સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા .... પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા ચે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર

....