એગ્રીમેન્ટ

===========

....

Flat/Shop No.: ....

એગ્રીમેન્ટ (કબ્જાવગર નો બાનાખત)

આજ રોજ તા....../...../૨૦..... ને ....વારના રોજ વડોદરા મુકામે **આ એગ્રીમેન્ટ પર સહી કરનાર એક પક્ષવાળા/લખી લેનાર/એલોટી :-**

૧. ...., ઉ.વ. આ. ...., ધંધો : ....,

PAN : ...., Mo. ...., Aadhaar No.: ....

૨. ...., ઉ.વ. આ. ...., ધંધો : ....,

PAN : ...., Mo. ...., Aadhaar No.: ....

રહેવાસી : ....

(જેઓને હવે પછી આ કરાર માં **"એક પક્ષવાળા"** તથા **"લખી લેનાર"** તથા **"એલોટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ અને સદર હું સંબોધનના અર્થમાં એક પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો અને એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક પક્ષવાળા)

તથા

આ એગ્રીમેન્ટ પર સહી કરનાર બીજા પક્ષવાળા/લખી આપનાર/જમીન માલીકો/પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ :-

શ્રી પરી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું ઓફીસ નું એડ્રસઃ- એ/૬, વૃંદાલય રેસિડેન્સી, પોદાર સ્કુલ સામે, અભિલાષા-કેનાલ રોડ, છાણી, વડોદરા. જેનો PAN : AEPFS6259C છે. તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે **(૧) શ્વેતાશું જગદીશભાઇ પટેલ,** ઉ.વ. આ. ૩૫, ધંધો :ખેતી/ વેપાર, રહેવાસી : પી/૨૫, સંગાથ બંગ્લોઝ, સમા સાવલી રોડ, વડોદરા. Mo.9925154773, Aadhaar No.: 3287 1753 2970 **(૨) મુકેશ હરજીવનભાઇ પ્રજાપતિ,** ઉ.વ. આ. ૪૧, ધંધો :ખેતી/ વેપાર, રહેવાસી : એ/૬,વૃંદાલય રેસિડેન્સી, પોદાર સ્કુલ પાસે, અભિલાષા-કેનાલ રોડ, વડોદરા. Mo.9898660329, Aadhaar No.: 6984 3403 3053

(જેઓને હવે પછી આ કરાર માં **"બીજા પક્ષવાળા"** તથા**"જમીન માલીકો"** તથા**"પ્રમોટર"** તથા**"ડેવલોપર્સ"** તથા **"લખી આપનાર"**તરીકે સંબોધવામાં આવેલ અને સદર હું સંબોધનના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો અને એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજા પક્ષવાળા)

અમો આ લેખ લખી આપનાર ની માલીકી વાળી અને પ્રમોટર ની કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના વિભાગ-૭ (છાણી) ના મોજે ગામ-છાણી ના બ્લોક /સર્વે.નં.- ૧૦૬૬ વાળી જમીન કે જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૦૪૭.૦૦ ચો.મી. કે જે મુસદારૂપ નગર યોજનાની ટી.પી. સ્કીમ નં.-૪૯ (છાણી) માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં.-૨૪૯ નો અંતીમખંડ નં.-૨૪૯ મળેલ છે. જે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૮.૦૦ ચો.મી. આવેલ છે. સદર હું જમીન ખેતીની જમીન હતી તેને બિનખેતી કરવા માટે વડોદરા કલેકટર શ્રી તરફથી હુકમ નં.એન.એ./એસ.આર./૨૩૭/૨૦૧૬-૧૭, નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૫૪૮૩ થી ૫૪૯૧/૧૬ તા.૦૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ થી પરવાનગી મળેલ છે.આ જમીન માં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી પ્રવર નગર નિયોજક શ્રીની કચેરી માં નગર રચના નં. નરયો/નં-૪૯(છાણી)/મુ.ખ નં.૨૪૯/૨૭૬૯ તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ પરવાનગી મેળબેલ છે.

સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ના મુળ માલીક સિધ્ધાર્થ બીપીનભાઇ પટેલ તથા છ વિગેરે પાસેથી બીજાપક્ષવાળા **શ્રી પરી ડેવલોપર્સ** નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું ઓફીસ નું એડ્રસઃ- એ/૬,વૃંદાલય રેસિડેન્સી, પોદાર સ્કુલ પાસે, અભિલાષા-કેનાલ રોડ, વડોદરા. વાળા ઓએ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૧/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર-૨૪૧૦ થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી માં રજીસ્ટર કરી વેચાણ રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર- …….. થી તા. …./…./૨૦૨૨ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. જેના આધારે જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલ છે.

(જેને હવે પછી સદર કરારમાં **" પ્રોજેક્ટ લેન્ડ "** તરીકે સંબોધવામાં આવશે)(જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પ્રથમ શીડયુલ માં દર્શાવેલ છે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલિકા પાસે રજાચિઠ્ઠી નંબર HB-3/2022-23 થી તા.૦૮/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ મળેવીને તે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર થયેલ છે. જોગ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે **"હરિ દર્શન સ્કાય"** નામના પ્રોજેકટ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર પ્રોજેકટ માં એ, બી એમ કુલ મળી ૨ ટાવર નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં ૯૬ રહેણાંક ફલેટ અને ૧૭ દુકાનો આવેલ છે. જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટમાં **….-ટાવર ના ….. માળ પર ના ફલેટ/દુકાન નંબર ……….** વાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં. ……………………………… થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે સામેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ ની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ પ્રોજેકટ ના ફલેટો તથા દુકાનો ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના આર્કિટેકશ્રી એ.એ.સ્કવેર આર્કિટેક (શ્રેનીક રાજેન્દ્રકુમાર સોની) જેનો લાયસન્સ નં- સી.એ./૨૦૨૧/૧૨૭૨૪૦ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી અશોક શાહ એન્ડ એસોસીએટસ (ચિરાગ અશોકભાઇ શાહ) જેનો લાયસન્સ નં- એસ.એચ./૭૩ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, 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 વ્યક્ત કરેલ છે.

જત કાયદેસર ના પ્રમોટર ના વકીલ શ્રી મુકેશ બી. શાહ ,વડોદરા ના એ તા.૧૩/૦૫/૨૦૨૨ દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર આ પ્રોજેક્ટ બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને

તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર ટાવરો અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યા, પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલો પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ / સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર ટાવરો નું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈશ્યૂ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર પ્રોજેકટ નું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટ **" હરિ દર્શન સ્કાય "** માં બાંધવામાં આવનાર પ્રોજેક્ટમાં **....-ટાવર ના .... માળ પર ના ફ્લેટ/દુકાન નંબર ....** માટે અરજી કરેલ છે. કે જેનો **કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી.** છે.

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

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટરે દ્વારા અલોટીને ફાળવવામાં આવનારા ફ્લેટ/દુકાન ના વેચાણ સામેની અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂપિયા ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** તે .... ના ચેક નંબર ...... થી ચુકવેલ છે. (જે એલોટીએ ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે.)

જત સદર એક્ટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર ફલેટ/દુકાન ના 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 સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર સદર ફ્લેટ/દુકાન નું વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છેઃ-

૧(a) પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ સદર પ્રોજેકટ માં એ, બી એમ કુલ મળી ૨ ટાવર ના બાંધકામ માં ૯૬ રહેણાંક ફલેટ અને ૧૭ દુકાનો નું બાંધકામ કરવા પ્રસ્તાવ રજુ કરીને **" હરિ દર્શન સ્કાય "** નામના પ્રોજકટ નું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય.

૧(b) આથી એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી **" હરિ દર્શન સ્કાય "** નામના પ્રોજકટ મા ...-ટાવર ના ..... માળ પર ના ફલેટ/દુકાન નંબર ...... કે જેનો નેટ કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી. તથા જેનો બાલ્કની નો એરીયા ...... ચો.મી. છે. તથા દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ તથા પાર્કીગનો વરાડે પડતો હિસ્સો ..... .ચો.મી. છે.(જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદર ફલેટ/દુકાન " એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂપિયા ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) જેમાં ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા પ્રોજેકટ ની સામાન્ય સુવિધાઓ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે.(જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વિતીય શીડયુલ માં દર્શાવેલ છે) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે. તથા આ ઉપરાંન્ત કોમન સુવિધાઓનાં મેન્ટેનન્સ માટે રૂા.૫૦,૦૦૦/- સદર ફલેટ/દુકાન એલોટીને સોંપાય તે સમયે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧(c) સદર કરારના અમલ પહેલાં એલોટીએ પ્રમોટર ને ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)એડવાન્સ પેમેન્ટ કરેલ છે.તથા બાકીના રૂા......./-(અંકે રૂપિયા ...... પુરા) પ્રમોટરને નીચે મુકવવા સહમત થયેલ છે :-

(i) સદર કરારના અમલ બાદ (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધુ નહીં તે રીતે)

(ii) સદર ફલેટ/દુકાન વાળા ટાવર ના પ્લીંથ લેવલના બાંધકામ સમયે (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધુ નહીં તે રીતે)

(iii) સદર ફલેટ/દુકાન વાળા ટાવર ના આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ લેવલના બાંધકામ સમયે (કુલ અવેજના ૭૦% થી વધુ નહીં તે રીતે)

(iv) સદર ફલેટ/દુકાન ના ચણતર તથા બહાર ના પ્લાસ્ટર લેવલ કામ પૂર્ણ થયેના બાંધકામ સમયે (કુલ અવેજના ૭૫%થી વધુ નહીં તે રીતે)

(v) સદર ફલેટ/દુકાન ના અંદર નું પ્લાસ્ટર લેવલ કામ પૂર્ણ થયેના બાંધકામ સમયે (કુલ અવેજના ૮૦%થી વધુ નહીં તે રીતે)

(xii) સદર ફલેટ/દુકાન ના ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીના કામ પૂર્ણ થયેના બાંધકામ સમયે (કુલ અવેજના ૯૦%થી વધુ નહીં તે રીતે)

(xiv) સદર ફલેટ/દુકાન ના સેનેટરી ફીટીગ,ઈલેકટ્રીક ફીટીગ ના કામ પૂર્ણ થયેના બાંધકામ સમયે (કુલ અવેજના ૯૫%થી વધુ નહીં તે રીતે)

(xv) બાકી પડતા ૫% એલોટીએ સદર ફલેટ/દુકાન નો કબજો સોંપાય અથવા દસ્તાવેજ થાય તેના એક મહીના પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને ફલેટ/દુકાન ની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧(e) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યૂ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(f) પ્રમોટર પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક (એમ.સી.એલ.આર + ૨%) ના છૂટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર એલોટીને આપવામાં આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં.

૧(g) સદર ફ્લેટ/દુકાન નું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેર્ટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩% ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો કે વધારો થયો હોઇ તો પ્રમોટરે અથવા એલોટીએ તે રકમ રેરા મુજબ ગણત્રી કરીને ૪૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧(h) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયેદસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી કરી શકશે નહીં.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને સદર ફ્લેટ/દુકાન ની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો,નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે,સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર ફ્લેટ/દુકાન સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

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

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંનાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૧ (c) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ૪૩૭૦.૪૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ઉપલબ્ધ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર./ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવીયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ તરીકે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનો માં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટ લેન્ડ ને લાગુ પડે છે. ૮૭૪૦.૮૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પ્રોજેકટ લેન્ડ ના પ્રમોટરે, પ્રોજેકટ લેન્ડ પર તેમણે ૭૭૬૩.૦૪ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા પછી વધેલી ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ઉપર પ્રમોટરનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૪.૧ જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને ફ્લેટ/દુકાન નો 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 એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, સદર ફલેટ/દુકાન નો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૪.૧માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકાર ને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા 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 શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ્દ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટ માં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ વગેરે સ્ટ્રાર્ન્ડડ કવોલીટીનું આપવામાં આવશે.કે જેનું વિગરવાર વર્ણન પાછળ આપેલ એનેક્ષર-૨ માં કરેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ/દુકાન નો કબજો મોડામાં મોડા ૩૧ ડિસેમ્બર ૨૦૨૭ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે,

જો સદર ફલેટ/દુકાન નું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોયઃ-

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી ,અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ- પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને સદર ફલેટ/દુકાન નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ની અંદર તેના વતી એલોટીને ફલેટ/દુકાન નો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર ફ્લેટ/દુકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫માં સદર ફ્લેટ/દુકાન નો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા સદર ફ્લેટ/દુકાન નો કબજો લેવામાં ચૂક થવીઃ- ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૨ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને સદર ફ્લેટ/દુકાન નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા વધારાનો મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર ફ્લેટ/દુકાન નો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફ્લેટ/દુકાન ની અંદર અથવા તો ફ્લેટ/દુકાન જ્યાં ટાવર સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્‌ભવેલ 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 સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. ખામીની જવાબદારી :- સદર ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ ફ્લેટ/દુકાનની કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીદરો ના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલોપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જ્યારે પણ શક્ય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે અને જોતે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન બને તો, ખરીદનાર/રાઓ ડેવલોપર પાસેથી આ પ્રકારની નુકસાનીના કાયદેસરના વળતર માટે હક્કદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઇ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને ફાળવવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન / ટાવરના માળખાનાં બદલાવ કરેલ હોવો જોઇએ નહી, જેમાં કોલમ, બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે, આથી અહી મંજુર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર/રાઓ બાથરૂમ, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહી જેના લીધે પાણી લીક થાય. જો આ પ્રકારનો કોઇપણ બદલાવ ડેવલોપરની લેખિત મંજુરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહી ખાનમી શબ્દનો અર્થ ડેવલપર જાણી જોઇને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને એપાર્ટમેન્ટમાં રહેનાર લોકોના નિષ્કાળજીપુર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટફુટનો તેમાં સમાંવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજુરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય ફ્લેટો/દુકાનોને થયેલ નુકશાનની ભરપાઇ ખરીદનારે કરવાની રહેશે. સદર એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન ને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રોઓની રહેશે અને કલાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઇલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/એપોક્સી પુરવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામગ્રીની વોરંટી અહી આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને ફ્લેટ/દુકાન/ટાવરના જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે, અને જો ખરીદનાર/રાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામા આવે/રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહી.

જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે ફ્લેટ/ટાવરના અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફીકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા કંપન ને લીધે પડતી મામુલી તિરાડોને સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહી અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રકચરલ ખામીઓને કારણે નથી. તેમજ કુદરતી હોનારત જેવીકે ભુકંપ, વાવાઝોડુ, પુર વિગેરે હોનારતથી સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તો તે ખામી ગણી શકાશે નહી.

તેમજ અલોટીએ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં કે ટાવરમાં રીનોવેશન કરાવતા પહેલા પ્રમોટર, એસોસીએશન અને પ્રમોટરનાં સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની લેખીતમાં પરવાનગી લેવાની રહેશે. જેથી એલોટી લેખીત પરવાનગી મેળવ્યા વગર કોઇ પણ જાતનું રીનોવેશન કરશે અને તેના કારણે સ્ટ્રકચરને કોઇ પણ નુકશાન થયેલ હશે તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી. તેમજ પ્રોજેકટવાળી બિલ્ડીગમા આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર, ફ્લોરીગ, કોમન વોલને કે પેટા બીમ હોવાથી કોઇ પણ એલોટીએ તેમાં ડ્રીલ કરવુ નહી કે તેમાં કોરકટ કરવા નહી અને જો તેવુ કાઇ કરવાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલકત તથા ટાવરને કોઇ નુકશાન પહોંચે એવું કોઇપણ કામ કરશે નહી અને જો કરશે તો તે અંગેની પ્રમોટરની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી અને આમ કરવાથી ઉદભવ થતી નુકશાનીના સંપુર્ણ ખર્ચ ની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

૯. લખી લેનારા/એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ સદર ફ્લેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો વાપર, ઉપયોગ ફક્ત જે તે નક્કી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે અને પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે. જેમાં દુકાનના સભાસદોએ ફ્લેટની નીચે ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ પાર્કીગમાં તથા કોઇપણ સંજોગોમાં પ્રોજેક્ટ ના બેઝમેન્ટમાં તથા પ્રોજેક્ટના અંદરના ભાગની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીગ કરવાનું નથી. દુકાન માલીકે પોતાની દુકાનની આગળ આવેલ પાર્કીગની જગ્યામાજ પાર્કીગ કરવાનું રહેશે તથા ફ્લેટ માલીકે ફ્લેટની નીચે ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલા પાર્કીગમાં તથા પ્રોજેક્ટના નીચે ના બેઝમેન્ટમાં તથા પ્રોજેક્ટના અંદરના ભાગની ખુલ્લી જગ્યામાંજ પાર્કીગ કરવાનું રહેશે. ફ્લેટના માલીકોએ દુકાનની આગળ આવેલ પાર્કીગની જગ્યામાં પાર્કીગ કરવાનું રહેશે નહી. જે શરતે આજરોજ આ કરાર કરેલ છે.

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્યના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી ઉપયોક્તમાં લેવામાં આવનાર સામુહિક કોમન સુવિધાઓ ના નિભામણી કે મરામત અંગે જરૂર પડે તો પ્રોજેકટ ના કોઇપણ ભાગમાં જઇને કરાવી શકશે. ફ્લેટો માટેની કોમન સુવિધાઓ ના નિભામણી કે મરામત કરવા માટે દુકાનો ની પ્રીમાઇસ મા જઇ શકશે અને દુકાનો માટેની કોમન સુવિધાઓ ના નિભામણી કે મરામત કરવા માટે ટાવરના અંદરના ભાગની કોઇપણ જગ્યાએ જઇ શકશે.

૧૦.૧ એલોટી પ્રોજેકટ ના રહેણાંક ફ્લેટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી ફ્લેટો માટે અલગથી ફરજીયાત સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે તેમાં તમામ ફ્લેટોના એલોટીએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું છે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે તમામ ફ્લેટોના એલોટીએ કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

ઉપરોક્ત મુજબ એલોટી પ્રોજેકટ ના દુકાનોના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી દુકાનો માટે અલગથી ફરજીયાત સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે તેમાં તમામ દુકાનોના એલોટીએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું છે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે તમામ દુકાનો ના એલોટીએ કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૧૦.૨ પ્રમોટર દ્વારા સદર ફ્લેટ/દુકાનનો રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને પ્રોજેકટ ની સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/ અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને ક્લર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ સોસાયટીના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા. ૧૦૦૦/- આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે.એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધીસોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

જ્યારે સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થાય તે સમયે કે પછી પ્રોજેકટ ની વેચાણ ન થયેલ ફલેટ/દુકાન નો મેનન્ટેનસ ખર્ચ કે તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ પ્રમોટર પાસેથી જ્યા સુધી સદરહું ફલેટ/દુકાન નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ/એસોસીએશનએ વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો એલોટી/એસોસીએશન બાહેધરી આપે છે. વેચાણ ન થયેલ ફલેટ/દુકાન નો ખાલી કબજો અમો પ્રમોટર પાસે હોઇ તો એલોટી/ અસોસીએશન ને પ્રમોટર પાસે થી ટાવર નો મેનન્ટેનસ ખર્ચ કે વરાડે પડતો દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

૧૧. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની 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 અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૨. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/ લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે થનાર તમામ કાનુની ખર્ચ પેટે(જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે) ચુકવશે.સદરહું પ્રોજેકટ અથવા સદર પ્રોજેકટના ભાગના માળખાનૂં નોંધણી વખતે એલોટી પ્રમોટરને નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય જે કાઇ ખર્ચ હોય અથવા અન્ય દસ્તાવેજ અથવા સદરહું પ્રોજેકટ અથવા સદર પ્રોજેકટના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવા પાત્ર શુલ્ક અને નોંધણી માટે ચુકવવા પાત્ર ખર્ચની ફાળવણીમાં મેળવનારના હિસ્સે આવતી વરાડે પડતી રકમ ચુકવશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજુઆતો અને વોરંટીઓ:

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

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

iii. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

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

v. સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને ફલેટ/દુકાન સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા ફલેટ/દુકાન સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવા ની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટરદરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, ફલેટ/દુકાન અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

vi. પ્રમોટરને સદર કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી જે જેનાથી આ કરાર અન્વયે અલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર, ટાઈટલ કે હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનું હનન થતું નથી.

vii. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર ફલેટ/દુકાન ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી . જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર આ એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

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

ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર, સદર ફલેટ/દુકાન નો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોપશે તથા પ્રોજેકટ પુર્ણ થયે કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

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

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

૧૪. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર ફલેટ/દુકાન આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે:-

i. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી સદર ફલેટ/દુકાન ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ સદર ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જ્યા સદર ફલેટ/દુકાન આવેલ છે તે પ્રોજેકટ માં 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.

ii. સદર ફલેટ/દુકાન માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે સદર ટાવર ના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં કે રાખી શકે નહી તથા ભારે ભરખમ મોટી વસ્તુઓ કે વાહનોની હેરફેર વખતે પ્રોજેકટ ના દાદર,કોમન પેસેજ, કોમન રસ્તા કે પ્રોજેકટ ના અન્ય કોઈપણ ખુલ્લા ભાગ કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન હોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય,તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્‌ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

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

iv. સદર ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ સદર ટાવર ના એલીવેશન કે બાહ્ય કલર તથા બારી તેમજ બાલ્કની માં ફેબ્રરીકેશન કામ કરીને કવર કરવું તથા શેડ કરાવવા જેવા કોઈ પણ પ્રકારના કામ કરીને ફેરફાર કરવો નહીં અને સદર ટાવર ના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, ટાવર ના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ સદર ટાવર ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

v. સદર પ્રમોટરે દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફલેટના ઉપરના સ્લેબને કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો એક પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા ફલેટના માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીગ કરાવવાનું રહેશે. તે જે પ્રમાણે, સદર ફલેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો એક પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા ફલેટ ના માલીકે અથવા નીચે દુકાન હોય તો તેના માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીગ કરાવવાનું રહેશે.

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

vii. સદર ફ્લેટ/દુકાન જ્યા સ્થિત છે તે ટાવર ના કમ્પાઉન્ડમાં કે કમ્પાઉન્ડની બહાર, રોડ-રસ્તાઓ કે કોમન એરીયામાં અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

viii. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને સદર ફ્લેટ/ દુકાન ના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

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

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

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

xii. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર ફ્લેટ/દુકાન કે ટાવર તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી સદર ફ્લેટ/દુકાન કે ટાવરની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

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

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

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

સદર કરારની રૂએ વેચવામાં આવેલ દુકાનો ના એલોટીઓ એ સદર પ્રોજેકટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટ, વિગેરે નો ઉપયોગ કરી શકશે નહી કે તેના પર હક્ક કરી શકશે નહી. જેનો ઉપયોગ ફકત ફલેટો ના એલોટીઓએજ કરવાનો રહેશે અને તેમા કોઇપણ પ્રકારના મેન્ટેનન્સ પેટે આવતો ખર્ચ પણ ફલેટો ના એલોટીઓએજ કરવાનો રહેશે જેમાં દુકાનો ના એલોટીઓએ કોઇપણ પ્રકારના મેન્ટેનન્સ ના ખર્ચ પેટે આપવાનો રહેશે નથી.

૧૭. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં :-
આ કરારના અમલ બાદ સદર ફલેટ/દુકાન ગીરો કરશે નહીં કે તેનો બોજો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ ગીરો કે બોજો આપવામાં આવેલ હોય તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મહકુર હોઇ તે છંતા આગુ ગીરો બોજો જેણે આવી ફલેટ/દુકાન કબુલ કરેલ હોઇ તે એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :- પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં, જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ,એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાયકે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર :- સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે. અને તે સદર પ્રોજેકટ સબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર,પત્રવ્યવહાર,ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૦. સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :- સદર કરારમાં સુધારો બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :- આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉતપન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

૨૨. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :- સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોઇ અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોઇ તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયત તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોઇ તે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :- સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્યના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી ઉપયોક્તમાં લેવામાં આવનાર સામુહિક વપરાશની ચીજવસ્તુઓ , કોમન રોડ , મેઇન ગેટ, ગાર્ડન, રમત-ગમત ના સાધનો, કોમન એરીયા, ફલટો માટેની સ્ટ્રીટ લાઇટો, ફલટો માટે નો બોર, ઇલેક્ટ્રીક ટ્રાન્સફોરમર્સ વિગેર ફલટો માટેની સામુહિક વપરાશની સવલતોનો નિભામણી મરામત અંગે થનાર ખર્ચની રકમ કે જે ફાળે/ભાગે પડતી રકમની સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાની રહેશે. તે પોત પોતાના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં આપવાનો રહેશે.

તેમજ લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી.તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયાબાદ પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો, સ્ટ્રીટ લાઇટો વિગેરે ચાલું કન્ડીશનમાં છે.જે એસોસીએશને જોઇ તપાસી ચકાસી લેવાના રહેશે. ત્યાર બાદ પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૪. વિશેષ ખાત્રીઓ :- બન્ને પક્ષવાળા સમંત થાય છે કે તેઓ આમા સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઇ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જાગવાઈઓના અમલ આપવા યોગ્ય તે જરૂરી અથવા આમા જણાવેલ જરૂરી વ્યવહારો આ કરાર નીચે ઉભા કરેલ અથવા તબદીલ કરેલા હક્ક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા લખાણો કરી આપશે, પહોચ આપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૨૫. અમલનું સ્થળઃ- સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રેશનની કચેરીમાં નોંધણી / નોટરી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ (તબદીલીખત) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૭. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશેઃ

એલોટીનું નામ : .... email :- ....

પ્રમોટરનું નામ : શ્રી પરી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું ઓફીસ નું એડ્રસઃ- એ/૬, વૃંદાલય રેસિડેન્સી, પોદાર સ્કુલ સામે, અભિલાષા-કેનાલ રોડ, છાણી, વડોદરા.

email :- haridarshansky@gmail.com

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટર એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર એલોટી/પ્રમોટર (જે લાગુ પડતું હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટી/ઓઃ- સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ)ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :- સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ,રજી. ફી, વકીલ ફી જેવા તમામ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

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

-: પ્રથમ શીડયુલ :-

જમીન નું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના વિભાગ-૭ (છાણી) ના મોજે ગામ- છાણી ના બ્લોક /સર્વે.નં.- ૧૦૬૬ વાળી જમીન કે જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૦૪૭.૦૦ ચો.મી. કે જે મુસદારૂપ નગર યોજનાની ટી.પી. સ્કીમ નં.-૪૯ (છાણી) માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં.-૨૪૯ નો અંતીમખંડ નં.-૨૪૯ મળેલ છે. જે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૮.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	૨૪.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ સર્વે નં.-૧૦૬૭ જેનો ફા.પ્લોટ નં.-૨૫૦ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	૧૮.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	લાગુ સર્વે નં.-૧૦૭૦/પૈકી/૧ જેનો ફા.પ્લોટ નં.-૨૫૩/૧ આવેલ છે.

-: દ્વિતીય શીડયુલ :-

વેચાણ આપેલ મિલકત નું વર્ણન

ઉપરોક્ત વર્ણન વાળી જે બીનખેતી જમીન માં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે **“ હરિ દર્શન સ્કાય ”** નામની પ્રોજેકટ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર પ્રોજેકટ માં એ, બી એમ કુલ મળી ૨ ટાવર ના બાંધકામ માં ૯૬ રહેણાંક ફલેટ અને ૧૭ દુકાનો નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી એલોટીને **....-ટાવર ના ..... માળ પર ના ફલેટ/દુકાન નંબર ....** ફાળવવામાં આવેલ છે. કે જેનો **કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી.** છે. તથા **કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા અને જમીન નો વરાડ પડતો હિસ્સો ...... ચો.મી.** છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	....
પશ્ચિમે	:	....
ઉત્તરે	:	....
દક્ષિણે	:	....

એનેક્ષર-૧

રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે જોડાણ કરેલ છે.

એનેક્ષર-૨

ફલોરીગ, સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):-(Specification & Amenities)મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

સ્ટ્રકચર :- સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

ફીનીશીગ :- અંદર તથા બહાર ની દિવાલો પર સ્મુથ પ્લાસ્ટર, અંદરની દિવાલો પર ડિસ્ટેમ્પર કલર તથા બહાર ની દિવાલો પર એકસ્ટેરીયર કલર.

દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર.

ફલોરીંગ :- દરેક રૂમોમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સનું ફલોરીગ.

બારીઓ :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીગ બારી શેફટી ગ્રીલ સાથે.

રસોડું :- ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, એસએસ શીક સાથે અને પ્લેટફોર્મની ઉપર લિન્ટલ લેવલ સુધીની પ્રીમીયમ વોલ ટાઇલ્સ.

બાથરૂમ :- લિન્ટલ લેવલ સુધીની ડીઝાઇનર ગ્લેઝ ટાઇલ્સ તથા સારી ગુણવત્તાવાળા સીપી ફીંટીગ.

પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીગ સાથે.

ઇલેક્ટ્રીક :- પુરતાં પોઇન્ટો સાથેનું કન્સીલ્ડ આઇ.એસ.આઇ માર્ક વાળા કોપર વાયરીગ, ટીવી, એસી અને ગીઝરના પોઇન્ટો.

લીફટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો કરાર અમો બંને પક્ષવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઇ અક્કલ હોશીયારીથી બીનકેફ હાલતમાં સ્વેચ્છાએ કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર તેના આપણા હિતો ઉપર થનાર અસરોથી પુરેપુરા વાકેફ થઇને સભાન અવસ્થામાં કરેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ,વાલી,વારસો ઇત્યાદિ તમામ સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે..મત્તું અત્રે..શાખ

બીજા પક્ષવાળા/લખી આપનાર/જમીન માલીકો/પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ :- **સાક્ષી**

....

(શ્વેતાશું જગદીશભાઇ પટેલ)

....

....

(મુકેશ હરજીવનભાઇ પ્રજાપતિ)