રજી.નંબર : ______________

તારીખ : ______________

॥ બાનાખતનો કરાર ॥

SAI SAHAJ
residency
ATLADRA

શ્રી નીલકંઠ રેસીડન્સી પાછળ, અટલાદરા સ્વામીનારાયણ મંદિર પાસે,વડોદરા

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ :   /   /**૨૦૨૨** ના રોજ

"Sai Sahaj" Residency નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ **ફલેટ નં. ......** વાળી કેજે .... ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા .... ચો.મી. **બાલ્કની-વોશ** વાળી એરીયા સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા(માલીક)/આયોજક/પ્રમોટર :-
વિરાટ એસોસીએટસ (P.No.**AAKFV0673L**) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે **રોશન નારાયણરાવ તલેકર** ઉ.વ.આ.**૫૧**,(Aadh.No.**5961 7186 5420**) રહેવાસી : ૩૭,શાકુંતલ પાર્ક,શ્રેયસ સ્કુલની પાછળ, માંજલપુર,વડોદરા (જેમને હવેપછી આ કરારમાં **લખી આપનારા-એક તરફવાળા** અગર **માલીક** અગર **આયોજક/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા-સભ્ય :-

______________________ age __

Pan No. __________Aadh.No. ___________

Resi. at __________________________________ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો લખી આપનારા માલીક/આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનારા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-

તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ **અટલાદરા**ના બ્લોક/સર્વે નં. **૩૫૪/૧** વાળી કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. **૨૦** માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં. **૨૧ તથા ૨૨** મળેલ છે.જે મુજબ તેનુ અનુક્રમે માપ **૭૧૬.૦૦** ચો.મી. અને **૭૬૧.૦૦** ચો.મી.મળી કુલ માપ **૧૪૭૭.૦૦** ચો.મી. છે.

સદર ઉપરોકત જમીનના ઉત્તરોતર થયેલા ફેરફારો મુજબના માલીકો, મુખત્યારો અને કબજેદારો **દિનેશભાઈ ચતુરભાઈ પટેલ તથા વિગેરે**નાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીનનો બિનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી મેળવવા કરેલ કાર્યવાહીઓ અન્વયે કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ **ફા.પ્લોટ નં. ૨૧** વાળી જમીન અંગે તા. ૧૬/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ, તેઓના હુકમ : એન.એ./એસ.આર/૭૦૧/૨૦૧૫-૧૬ નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૮૫૯ થી ૮૮૬૬/૧૫ અન્વયે અને **ફા.પ્લોટ નં. ૨૨** વાળી જમીન અંગે તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ,તેઓના હુકમ : એન.એ./એસ.આર/૧૨૦૭/૨૦૧૭-૧૮ નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૭૮૫ થી ૪૭૯૩/૧૮ અન્વયે મેળવ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીનના વેચાણ અંગે ઉપરોકત જમીનના માલીક પાસેથી,**અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો**એ સંયુકત ભેગા મળી,પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપી, તા.**૦૯/૦૫/૨૦૧૯** ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં.**૭૭૬૬** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી.જે આધારે સદરહું જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી/પ્રમોટરના નામે નામફેર અંગેની કાર્યવાહીઓ કરેલ છે.

૨)	સદરહું કુલ **૧૪૭૭.૦૦** ચો.મી.વાળી પ્રોજેકટ લેન્ડ/જમીનના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરસેવાસદનમાંથી તા. ૦૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ, રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૬/RAH-એપાર્ટમેન્ટ/૩૩/૨૦૨૦-૨૦૨૧ અન્વયે કેજે રીવાઈઝ પરવાનગી તા. ૧૫/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ, રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૬/SHB68/૨૦૨૧-૨૦૨૨ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"Sai Sahaj"**Residency નામની યોજનાવાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીગ, ફ.ફલોરથી સેવન્થ ફલોર સુધીમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોકત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય,તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશુ નહી. (**કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.**)

૩)	અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક, આયોજક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો અને અધિકારોની રૂઈએ આ કરાર અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને /રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ,તેની સ્પષ્ટતા કરી,સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલીકીફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સીવાય કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી, વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપ્લબ્ધ એવા કાગળો/પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનુ પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી, તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એકટના અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતો આવરી લે,તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ,આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કેજે અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.

૪)	સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના કબજા-માલીકી હકકો અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ,વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો,મેળવેલ બીનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા) માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજુરીઓ, લે-આઉટ પ્લાનની, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, અલીવેશન, સેકશન વિગેરેની મંજુરીઓ, વર્કીગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહીતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપ્લબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે.જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/પુરાવાઓ તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ, તે અ'ગે લખી લેનારાનાએ સંતોષ વ્યકત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરી, તે અંગેની માગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

૫) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનુ પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનુ હોઈ, જેનાથી યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનુ શરૂ કરેલ છે.

૬) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટોના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો અલોટી/લખી લેનારાએ **નીચે જણાવ્યા મુજબ** ચુકવેલા છે.અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ તમો એલોટી/લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી કર્યા મુજબ ચુકવવી આપવાના છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.

આથી, અમો આ લેખમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

૧) અમો આ લેખમાં પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ **૧૪૭૭.૦૦** ચો.મી.વાળી જમીનમાં આયોજીત **"Sai Sahaj"** Residency નામની યોજનામાં ટાવર-**એ**, ટાવર-**બી** મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર સુધીમાં ફલેટો તથા કોમન સુવીધાઓ, એમીનીટીઝ મુજબનુ બાંધકામ થનાર છે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/યુનીટના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારાને અગાઉથી લેખિતમાં ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને યુનીટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેવુ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનુ રહેશે.

1a) ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ **નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ**ના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની **આ સાથે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્ષર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણેની નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.(કેજે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લીધેલ પુર્ણ એરીયા, જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતરીંક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

1b) તમો લખી લેનારા/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન-મિલકત :-

કેજે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત :-

1c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને **નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષર**માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કેજે કુલ અવેજના **૧૦%** થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાનાપેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

વેચાણ અવેજ ચુકવણીની પધ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્ષર પ્રમાણે)

સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવ્યા મુજબના હપ્તા/સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા તો ઈન્ટરનેટ બેકીંગ પધ્ધતિ પ્રમાણેની અમો પ્રમોટર-કંપની/પેઢીના નામે ચુકવણી કરવાની હોઈ,જેની ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે.પરંતુ, જો લખી લેનારા/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહની રકમ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જેતે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમોમાં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્ષની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેકશન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ,ટી.ડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા,કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય,તો તે તમામ જેતે સમયે/તારીખના નીયમો/દરો મુજબ તેને આધીન હોઈ,તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટીફિકેશન/હુકમ/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફકત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત ટેક્ષો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

1e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં થતાં જેતે હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જેતે હપ્તાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચી શકશે નહી. પરંતુ હપ્તાની રકમ નીયત સમયમાં ન ચુકવાય, તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે જેતે હપ્તાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

1f) સદર યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મળ્યા બાદ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી,

ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયા,દીવાલો સહની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં **3% સુધીની વટઘટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે.** જો તેમાં સુચિત કારપેટ અરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજક, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવાની છે અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય, તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોજન નકકી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનુ રહેશે.

1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને તમો એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસર ના લેણાં/વેચાણ અવેજની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અમો પ્રમોટર/અયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

1h) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

નોધ :- (લાગુ પડતુ હોય તો) :- બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનુ તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ પ્લોટેડ એરીયા **૧૪૭૭.૦૦** ચો.મી. જમીન મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **@ 1.80 FSI** પ્રમાણે **2658.60** ચો.મી.હોઈ અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય, તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર **1843.94** ચો.મી. વધારાની એફએસઆઈ મળતાં, ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ/**FSI** પ્રમાણેનો લાભ મેળવીને **4402.02** ચો.મી. **2.98** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ પ્રમોટરે,સદરહું પ્રોજકટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **2.98** પ્રમાણે **4402.02** ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ,સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે.

સદરહું આયોજીત યોજનાના **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**નો વિસ્તાર પાર્કીંગ એરીયાનો વિસ્તાર હોઈ, જેમાં જેતે સમયે સવલત પ્રમાણે અપાનારા પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનુ આગવુ ગેરેજ આપેલ નથી. અને જરૂરપડે યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટીને આધીન રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને એલોટેડ પાર્કીંગ ફાળવવામાં આવશે. તે પ્રમાણે ફળવાયેલ એલોટેડ પાર્કીંગ મુજબની જગ્યામાં જ ફરજીયાતપણે પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે. તેવી સમજુતીના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજુરી મેળવતી વખતે મંજુરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને સ્થળપર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓકયુપેશન સર્ટિફીકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ-બીયુ પરમીશન અથવા જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ/યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુધ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપત્તિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઈલેકટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે સરકારી કાયદાઓ/નીયંત્રણો અન્વયેની પરવાનગીઓ કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરૂ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

* તેવી જ રીતે, એલોટીએ હપ્તા મુજબ ચુકવવાની રકમ,તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટ શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોકત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર કેજે એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર,લાઈટબીલ,યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન/કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ

કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહી. અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીકસચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતાઓ અંગે કે વાપરનારા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહીતીઓ મેળવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનામાં આવેલ મિલકત ના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને ઉપરોકત જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો,નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ કારણોસર કે રેરા દ્વારા, સરકારી પરવાનગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદામાં વધારા સિવાય **તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૪** ના રોજ સુધી સમયમર્યાદા દરમ્યાનની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે, તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન,જે તારીખથી રકમ બાકી હોય,તેના પર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજના ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરતી રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે કોઈપણ ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજકને સદર આ કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર હોઈ, તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર/આયોજક જરૂરીયાત મુજબ લખી લેનારા/એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે જરૂરીયાત પ્રમાણે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ,મોબાઈલ નંબર પર મેસેજ દ્વારા નોટીસ આપી/જાણ કરી, સદર કરારની કઈ શરતનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે.તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે.અને પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટીસનુ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નીયત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય,તો પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશે.અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમાં,લખી લેનારા/ એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સરકારી નીયમો/

કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્ષ, જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી અપાશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૪.૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના થનાર બાંધકામના વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો એલોટીનાએ તમારી જવાબદારીથી ચુકવવી આપવાની હોઈ, તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને સદર મિલકત અંગે બેંક,સરકારી સંસ્થા,અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક,પેઢી,ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે,તો સદર યુનીટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન.ઓ.સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણાં ધીરનારની જરૂરીયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનારા એલોટીનાએ કાગળો તથા લખાણો પણ સ્વખર્ચે લખી આપી, જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એલોટીનાએ કરી આપવાની છે.તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોનની રકમ, આપણી વચ્ચે નકકી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટરનાને પહોચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટીનાની જ છે અને રહેશે.

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીટીંગ્સ, તેને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબની રહેશે.

૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા/એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નકકી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની રકમ,સર્વિસ ટેક્ષ,જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ,સેસ,ટી.ડી.એસ. ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકતે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોકત જણાવેલ મુદ્ધતસુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોકત પેરા નં.૨.૨)** મા‘ જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોકત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમર્યાદામાં** કબજો સોપવાનુ ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયે થી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લેખીત ખાત્રી બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનુ બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી, નકકી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવી આપેથી ત્યારબાદ બાદ ૩(ત્રણ)-મહીનાની અંદર પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી

આપી,એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવા લાયક મિલકતનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનુ કામ પરીપુર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/જાણ કરેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોપવાનો હોઈ, તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોકત પેરા નં.૭.૧) જણાવ્યા મુજબ** લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય,તો એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીયત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.અને સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી ગયેથી જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, માલીકી હકકે નામફેર થાય તે માન્ય રાખી/ગણાવનો રહેશે.

૭.૩) અમો પ્રમોટ/આયોજક આથી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરેથી, **વર્ષ-પાંચ(૫)** સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈ ઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં આવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય,તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારા કે કુદરતી આપત્તીઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તોતે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેનન્સ શિડ્યુઅલનુ પાલન ન થયુ હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮) વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી,સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ **વિકાસ મંડળ** યા **એશોસીએશન**માં કે **સર્વિસ**

સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો,પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે એટલે કે લખાનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજના સહના નીયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ/મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખેલ છે.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એશોસીએશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે.અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ,વકીલફી વિગેરે યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જયાં સુધી યોજના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનને કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એફએસઆઈ સહીતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે તમામ હકકો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એફએસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડુાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે,લખી લેનારા/ એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંન્તરણના ઉપકરણપેંટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેંટેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે.તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજના ના અમલીકરણની વાસ્તવિક,ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

ii. પ્રમોટરે/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે/સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

v. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.

vi. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/ એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો,હકક,હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેવુ હનન થતુ નથી.

vii. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા /એલોટીના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનુ હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક,આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.

x. પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકાર ના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

xi. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ,સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.

xii. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જી) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૨) પ્રમોટર/આયોજકનાની સાથે લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ નીચે મુજબની શરતો/કરારથી બંધાય છે કે :-

I. સદરહું વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા દિનેથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે.તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા-નિમયોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

II. સદરહું આથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કેજેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કેજે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહી. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેવી હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/ એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

III. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરૂધ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહી, તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

IV. સદર કરાર હેઠળની મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર,ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી.

V. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાંનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

VI. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જયાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે વ્હીકલ/કાર વોશીગ જેવુ કૃત્ય કરશે નહી. અને કોમન પેસેજ-લીફટમાં ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહી.

VII. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના ફાળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.

VIII. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય, તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૩) અલગતા બાબત <u>(Severability)</u> :-

આ લેખ હેઠળની કોઇ જોગવાઇ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઇઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય, તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪) વિવાદનો ઉકેલ/કાનુની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને

તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનુ નીરાકણ જેતે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનુ રહેશે. આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **સદરહું આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી** કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ સદરહું મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ કે અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે યોજના અંગે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫) સહી કરવાનુ સ્થળ અને નોધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોધણી ખર્ચ બાબત :-

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/ આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ, તે સરકારી યોગ્ય નોધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે. અને લખી લેનારા/એલોટી અથવા પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી, હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે. અને આ વેચાણ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારા/ એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ, તે રકમની ચુકવણી પ્રમોટરનાએ જ કરવાની રહેશે. તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર અંગેનો ખર્ચ વિગેરે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૬) યોજનાનુ નામ :-

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ પદધતિ મુજબ આયોજીત યોજના કેજે **"Sai Sahaj"** Residency ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજનામાં ફલેટ/ એપાર્ટમેન્ટ પદધતિ મુજબ ફલેટોના બાંધકામ અંગે મંજુરીઓ મેળવી અને નકશા મંજુર કરાવેલ હોઈ, જેમાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન રોડ-રસ્તા અને યોજનાની કોમન સુવિધાઓ, એમીનીટીઝનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ ફલેટોના માલીકોએ સહીયારો એકબીજા સાથે ભેગા મળીને અન્ય કોઈને અડચણ, અંતરાવ ન પડે તે રીતે, વાંધો,તકરાર કર્યા સીવાય કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને તેના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, જાણવણી, નીભાવણી ખર્ચ એશોસીએશનના નીયમો, શરતોને આધીન રહીને કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૭) સદરહું સમગ્ર યોજના કેજે ફલેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ મુજબ વાળી હોઈ, યોજનાની તમામ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહીતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ,જેના સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન દાદર,કોમન પેસેજ,કોમન લીફટ, કોમન પાર્કીગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈનો, જેતે ફલેટ માલીકોને આપેલ અગાસી સિવાયની અન્ય કોમન અગાસીમાં,કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી.કે જેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.

૧૮) સદર યોજનામાં ફલેટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ,કોમન લીફટ,કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ,અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ,કોમન પાર્કીગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ,અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ નકકી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે.અને કોમન લીફટ ઈસમોને જવા-આવવા માટે હોઈ, લીફટને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તે રીતે/અંગેથી ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહી કે તે પ્રમાણે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.

૧૯) અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય,તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત યોજનામાં આવેલ જેતે ફલેટોને અડીને આવેલ બાલ્કની/અગાસીનો ફરજીયાતપણે ખુલ્લી રાખી કે સરકારી નીયમો/કાયદાઓ મુજબ મળવાપાત્ર પરવાનગીઓ મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સીવાય, જેતે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે.તથા સમગ્ર યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફકત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી

માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે.જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદર સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા,શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એફએસઆઈ સહીતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે તમામ હકકો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એફએસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. અને બીયુ પરમીશન/ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૧) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી કે કોમન લીફટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. અને વધુમાં સદરહું યોજનાના યુનીટોમાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજ નુ પ્રદુષણ થાય,તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી કે ધુમાડાનુ પ્રદુષણ થાય તેવુ રસોડુ કે કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઈન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનુ કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનુ રહેશે નહી કે થઈ શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશન કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે.અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૨) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહી કે પોતાની રીતે નકકી કરેલ દેખાવ મુજબ સેફટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેકટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ ફાયર સેફટી નીયમોને આધીન રહીને તમો લખી લેનારા ના ખર્ચે સેફટી ગ્રીલ અમો આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. અને ફાયર સેફટીને ધ્યાનમાં રાખીને ગ્રીલ ખુલી રહી શકે કે ખોલી શકાય તે મુજબ/પ્રમાણેની બનાવડાવાની રહેશે. તેમજ યુનીટની દિવાલ,બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના

માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જેતે યુનીટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહુ યોજનાના એલીવેશનમં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીસનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનુ રહેશે નહી, પરંતુ આયોજક દ્રારા નકકી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએ જ મુકવાનુ રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનુ નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) સદરહું યોજના ફલેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા, તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત કેજે તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહી.કેજે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનના નામે કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે,તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકદાર અને અધિકારી રહેશો. તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૪) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણે લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજુરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/સહની નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી,તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે.અને જયાં સુધી યોજના એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેઅબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનુ છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૫) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના ફલેટ ઓર્નરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફટીના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીગ્યુસર પાઈપ સવલતનુ આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફટી અંગેની જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફટીના નીયમોનુ પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સંયુકત ભેગા મળીને જ કરવા-કરાવવાનુ હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી,નીયમોનુ પાલન કરવા તમો લખી લેનારા બાંધાયેલા છો.

સદરહું યોજના પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફટ વાયરીંગની,લીફટ-ફાયર સેફટીના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની તથા ફાયર સેફટીના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીગ્યુસર-પાઈપ તથા તેને સલગ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેનન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત,નુકશાની,ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોકસ, ઈલેકટ્રીકટ/ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઈલેકટ્રીકટ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજકની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી.

૨૬) સદરહુ યુનીટની ઉપરોકત નકકી થયેલ કિમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોકત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નીચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ,ફરજીયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરનલ ફર્નીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનુ હોઈ, સ્ટ્રકચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી.તેમજ જરૂરી સ્ટ્રકચર કન્સલટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ તેમજ એશોસીએશન/આર્કીટેકટનુ એનઓસી મેળવવીને ઈન્ટરનલ કામ કરી-કરાવી શકશો.અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડકટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ માં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફલોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોમ્લેમ આવે કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય કે ટીવી કેબલ નાખવામાં,એસી ફીટીંગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકોએ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફટ ઈકવીપમેન્ટની સુવીધાઓ,ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈકવીપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ જે તે દીનેથી આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી કે ગણાઈશું નહી. અને

સદરહું યોજનામાં પ્રર્વતમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપ્લબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ કરેલ/થનાર હોઈ,કોઈપણ કુદરતી ઘસારા-આપતીઓ,અર્થ ક્રેક વિગેરેના કારણે, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી સ્ટ્રકચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે ક્રેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહી કે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૯) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, હેર સલુન, ટ્યુશન/કોચિંગ કલાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની જેવી પ્રવૃતિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુ અંગેથી અથવા તે અન્વયે અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ,ન્યુસન્સ ઉપસ્થીત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેની એલોટીનાને જાણ-સમજમાં છે.તેમ છતાં કરો-કરાવો,તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે.તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૩૦) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક પાર્કીંગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફલોરની પાર્કીંગમાં જેતે ફલેટ યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે મળેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ,અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારા ને જવા-આવવામાં કે પાર્કીંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પોતાની માલીકીનુ વ્હીકલ/કાર પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે.કે જેમાં બહારના વ્યકિતઓ કે મહેમાનો વધુ સમય માટે પાર્કીંગ કરી-કરાવી શકાશે નહી. અને પાર્કીંગમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહી અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહી. અને જરૂરીયાત પ્રમાણે અલોટેડ પાર્કીંગ એશોસીએશન ના નીયમોને આધીન તેઓ પાસેથી મેળવવી શકાશે.તે સહની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશન નાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ **અટલાદરા**ના બ્લોક/સર્વે નં. **૩૫૪/૧** વાળી કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. **૨૦** માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં. **૨૧ તથા ૨૨** મળેલ છે.જે મુજબ મળેલ અનુક્રમે માપ **૭૧૬.૦૦** ચો.મી. અને **૭૬૧.૦૦** ચો.મી.મળી કુલ માપ **૧૪૭૭.૦૦** ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિથી **"Sai Sahaj"**Residency નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે. **જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.**

પુર્વે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૨૩ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૨૦ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે : લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૫૫/૧ તથા ૩૫૫/૨ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે : લાગુ ૧૨.૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપવા **નક્કી** કરેલ મિલકતનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોકત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી ____**મજલે** આવેલ **ફલેટ** નં. ________ વાળી ____ ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા ____ ચો.મી. **બાલ્કની એરીયા** અને ____ ચો.મી. **વોશ એરીયા**વાળી કેજે ____ ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**વાળી બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની **વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી** ____ ચો.મી.જમીન તથા **સામુહીક વપરાશની વણવહેચાયેલી** ____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા અને ____ ચો.મી.ના **પાર્કીંગ એરીયા** સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : **લાગુ ....** પશ્ચિમે : **લાગુ ....**

ઉત્તરે : **લાગુ ....** દક્ષિણે : **લાગુ ....**

-: એનેક્ષર (પેમેન્ટ પ્લાન) :-

સદર **ઉપરોકત પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. **..................=00** (અંકે રૂા. **...............................**) પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

૧) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂા. **.................** પુરા કેજે **...................** **બેંક**ના ચેક નં. **..............** થી (કેજે **૧૦%** થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકનાને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૨) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૨૦%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **30%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૩) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૧૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને જયાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીંથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૪૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૪) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૨૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૭૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૫) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૭૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૬) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રરસ, લોબી, દાદરના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૮૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૭) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૧૦%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીગ કામ, એલીવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૮૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૮) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં લાઈટ વાયરીંગ, પેવીંગ, વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૯૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૯) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની બાકી પડતી પરીપુર્ણ કરવાની રકમ કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૧૦૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ) અને યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

-: એક્ષેચર-૧ :-

-: રેરા હેઠળની નોંધણી :-

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોધણી નં. **PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/RAA08241/200321** થી નોધણી કરાવેલ હોઈ, કેજે ઓલ્ટરનેશન નોધણી નં. ______________________ થી નોધણી કરાવેલ છે.

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):

(Specification & Amenities)

મિલક્તમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં :-

I) **સ્ટ્રકચર :-** સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની ડીઝાઈન મુજબ સારી ગુણવત્તા/દેખાવવાળુ આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

2) **ફલોરીંગ :-** દરેક રૂમોમાં ૨" X ૨"ની લીવીગરૂમ,ડાયનીગ, કીચન, બાલ્કનીમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ, અને બેડરૂમમાં સીરામીક ટાઈલ્સ.

3) **રસોડું :-** ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શીંક સાથે અને પ્લેટફોર્મની ઉપર લીન્ટલ લેવલ સુધીની ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ.

4) **બાથરૂમ :-** લીન્ટલ લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ટાઇલ્સ, સારી ગુણવત્તા વાળા બાથફીટીગ્સ, સેનેટરીવેર્સ અને ગ્લેઝેડ ટાઈલ્સ,

5) **પ્લમ્બીંગ :-** દીવાલ પર સીસ્ટમેટીક કન્સીલ્ડ સીપીવીસી/યુપીવીસી બ્રાન્ડેડ પાઇપ ફીંટીંગ સાથે.

6) **દરવાજા/બારી :-** આકર્ષક મેઈન ડોર સ્ટાર્ડડ સેફટી લોક સાથે, અને અંદરના ભાગે લેમીનેટ સાથેના અન્ય તમામ ફલસડોરવાળા દરવાજા અને રીફલેકટીવ ગ્લાસવાળી એલ્યુમીનીયમ બારીઓ અને સેફટી ગ્રીલ.

7) **ઈલેકટ્રીક :-** આઈએસઆઈ માર્ક વાળા કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ,સારી ગુણવત્તાવાળી મોડ્યુલર સ્વીચો સાથેના પુરતાં પોઈન્ટો, અને માસ્ટર બેડરૂમમાં સ્પ્લીટ એસી પોઈન્ટની સુવીધા, બાથરૂમમાં ગીઝર પોઈન્ટ તથા એમસીબી મેઈન ડીસ્ટ્રીબ્યુશન બોર્ડ.

8) **દીવાલો ફીનીશ :-** અંદરની દીવાલોમાં સ્મુધ પ્લાસ્ટર પર ડીસ્ટેમ્પર પેઈન્ટ, બહારની દીવાલો વોટરપ્રુફ પ્લાસ્ટર પર સેમી એક્રેલીક એકસટીયર પેઈન્ટ, અને રેલીંગ પર ઈનામેલ પેઈન્ટ અને એક્સટીયર વેધરપ્રુફ રેસીસન્ટટ પેઈન્ટ.

તદ્ઉપરાંત યોજનામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.અને યોજનામાં પ્રાથમીક સુવિધાઓ (Amenities) આપવામાં આવશે.

Value Added Amenities :-

* પાવર બેકઅપ સાથેની સ્ટાર્ડડ કવોલીટીની લીફ્ટ, * બીલ્ડીંગમાં એન્ટી-ટ્રીમાઈટ ટ્રીટમેન્ટ, * અગાસીમાં હીટ અને વોટરપ્રુફીંગ ટ્રીટમેન્ટ. * પુરતુ કાર પાર્કીંગ, * ડેકોરેટીવ લાઈટીગ સાથેનુ પેવેડ કંપાઉન્ડ, * અંડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની સેન્સર સાથેની ટાકી, ૨૪-કલાક પાણીની સુવીધા, * ૨૪-કલાક સીક્યુરીટી, * ઈન્ડયુવીઝલ નેઈમ પ્લેટ અને લેટર બોક્સ.

૩૧) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો માલીક/પ્રમોટર-આયોજકની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હકક, હીત,સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવી,જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

એક તરફવાળા(માલીક/આયોજક/પ્રમોટર) :- **સાક્ષીની સહી :-**

વિરાટ એસોસીએટસ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે =====

-------------------------------- =====

રોશન નારાયણરાવ તલેકર

લખી લેનારા/એલોટી :-

આ કરારના એલોટી (વ્યકિતગત/સંયુકત રીતે

ખરીદનારા સહીત)નાની સહી :-