“LOTUS WHITE FIELD” એ નામની યોજના પૈકી વિંગ______નાં ______ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ______ વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત કરારઃ

આ કરાર આજ રોજ તારીખ ______ માહે ______ ૨૦૧૯ ના

<u>આજ રોજ બાનાખતનો લેખ લખી આપનાર/એક પક્ષવાળા/જમીન માલીક પ્રયોજક:</u>
સરલ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર અશ્વીન અમૃતલાલ અમલાની
ઉ.વ.આ. **૪૮**, ધંધો વેપાર, જેની ઓફીસ : “Lotus White Field” એવરેસ્ટ આઇકોન સામે, વાસણા ભાયલી રોડ, ટી.પી. ૩, ભાયલી, વડોદરા. (**PAN NO. ADUFS 8721 M**)

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં એક પક્ષવાળા/લખી આપનાર/પ્રમોટર તરીકે અમોને સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં એક પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત ભાગીદાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>આ બાનાખતનો લેખ લખાવી લેનાર/ બીજા પક્ષવાળા એલોટી:</u>

Name :

Age : **Years**

Pan No. :

Aadhar No. :

Residing at :

જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં બીજા પક્ષવાળા/લખી લેનાર/એલોટી તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આજ રોજ અમો એક પક્ષવાળા તમો બીજા પક્ષવાળાને આ બાનાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ ભાયલી ની સીમ ના જુનો રે. સ. નં. ૩૨૨, ૩૨૪, ૩૨૫, જેનો બ્લોક નં. ૨૬૨ વાળી જમીન જે વડોદરા શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ એ પાડેલ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩, જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૮, ઓ.પી. નંબર ૭૦ નુ ટોટલ માપ ૫૮૦૮.૦૦ ચોરસ મીટર પૈકી દક્ષીણ દીશા તરફનો સબ પ્લોટ નંબર ૧૬૪/૧ થી ૧૬૪/૪ વાળી જમીન માપ ૨૫૦૯.૦૪ ચોરસ મીટર તથા જેનું ૭/૧૨ મુજબનું માપ ૨૫૦૯.૦૪ ચોરસ મીટર છે. તે જમીન ૧. ભાઇલાલભાઇ બાલુભાઇ પટેલ, ૨. દિનેશભાઇ બાલુભાઇ પટેલ, ૩. રાજેશભાઇ અંબાલાલ પટેલ, ૪. ગીરીશભાઇ સુંદરલાલ શાહ નાઓ પાસેથી સદર પ્લોટ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. **૩૦૮, તારીખ**

૧૦/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાલ લીધેલ છે અમો વેચાણ આપનાર એક પક્ષવાળા જમીન માલીક કબજેદાર બનેલા છીએ અને રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ તથા ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં અમો લખી આપનાર/પ્રમોટરનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ નં. **૧૬૪૩૯ તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૧૯** ના રોજ થી પાડવામાં આવેલ છે. તે નોંધ તારીખ **૧૬/૦૩/૨૦૧૯** નારોજ મંજુર થયેલ છે.

સદહું ૨૫૦૯.૦૪ ચો.મી. વાળી જમીનને બિનખેતી વાપર ઉપયોગ કરવા માટે મે.વડોદરા જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. તત્કાલ/એન.એ/એસ.આર/૧૪૧/૨૦૧૬-૨૦૧૭, તારીખ ૨૭/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી નગર નીયોજકશ્રી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વડોદરા નાઓએ નંબર યુ.ડી.એ./પ્લાન-૪/પરવાનગી-૧/૨૦૧૯ તારીખ ૦૪/૦૪/૨૦૧૯ થી આપેલ છે અને મુંજર થયેલ નકશા તેમજ વિકાસ પરવાનગી મુજબ પ્રમોટરે સદરહું જમીન ઉપર **"LOTUS WHITE FIELD"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટ વાળી જમીનનું કુલ માપ ૨૫૦૯.૦૪ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર પ્રમોટરે નગર નીયોજકશ્રી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ વડોદરા નાઓએ મંજુર કરેલ નકશા તેમજ વિકાસ પરવાનગી મુજબ **"LOTUS WHITE FIELD"** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તેમાં જુદા જુદા બે વિંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તેમાં બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે પાર્કીંગ, તથા પહેલા માળ થી દસ માળ સુધી રહેણાંકના ફલેટોનુ બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું **"LOTUS WHITE FIELD"** નામની યોજના પૈકી ______ વિંગ ______ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ______ તે સંપૂર્ણ બાંધકામવાળો ફલેટ કે જેનું કારપેટ માપ ______ તે ફલેટની બાલ્કની, વોશ એરીયા તથા પેસેજનું ______ માપ ચો.મી. છે. અને તે ફલેટની કોમન વરાળે પડતી કોમન જગ્યા / પાર્કિંગ માપ ચો.મી. છે. તે મિલકત એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ ૨ માં જણાવેલ છે.

સદરહું જમીન ઉપર આયોજીત પ્રોજેકટ **"LOTUS WHITE FIELD"** કે જે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) મા નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર __________ છે.

સદરહું ફલેટ કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફલેટ અમો એક પક્ષવાળા/પ્રમોટરની માલિકીની આવેલી છે. સદરહું મિલકત અંગે અમોને વ્યવસ્થા સંચાલન કરવા કરાવવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેલો છે અને તે હક્ક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત તમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

પ્રમોટરે સ્થાનિક સત્તા/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (વુડા) પાસેથી સદરહું પ્રોજેકટવાળી બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ માટે નકશા, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન અંગે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી લીધી છે. અને બીલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓકયુપેશન પ્રમાણપત્ર જરૂર પડશે ત્યારે સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી મેળવી લેશે.

સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં બીલ્ડીંગના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરે સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા સદરહું પ્રોજેકટવાળી બીલ્ડીંગના નકશા મંજુર કરતા સમયે લાદવામાં આવેલ શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશોનું ધ્યાન રાખવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરેથી સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી બીલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓકયુપેશન પ્રમાણપત્ર મંજુર કરવામાં આવશે.

સદરહું પ્રોજેકટ "**LOTUS WHITE FIELD**" માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહું ફલેટ અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ જે જમીન ઉપર આવેલ છે, તે યોજનાના મંજુર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઇનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો અને ટાઇટલ ને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા રીયલ એસ્ટેટ (નિયમો અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમોમાં જણાવ્ય મુજબના અન્ય સબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ તમો એલોટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયા હોવાથી સદરહું ફલેટ અંગેના ટાઇટલનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ ખરીદ કરવા તમો તૈયાર થયા હોવાથી તમો એક પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

એલોટી "**LOTUS WHITE FIELD**" નામની યોજના પૈકી ______ વિંગ ______ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ______ તે સંપૂર્ણ બાંધકામવાળો ફલેટ કે જેનું કારપેટ માપ ______ તે ફલેટની બાલ્કની, વોશ એરીયા તથા પેસેજનું ______ માપ ચો.મી. છે અને તે ફલેટની કોમન વરાળે પડતી જગ્યા/પાર્કિંગ માપ ચો.મી. છે. સદર મિલકત વેચાણ રાખવા માંગે છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ રહેણાંકના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલો, કોલમ, ડકના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, માળીયું વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

આ કરાર "પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા" અને "એલોટી / બીજા પક્ષવાળા" વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧. સદર બાનાખતના કરારવાળી મિલકત "**LOTUS WHITE FIELD**" નામની યોજના પૈકી ______ વિંગ ______ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ______ વાળી મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણ ન પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.) તેના જેનું કારપેટ માપ ______ તે ફલેટની બાલ્કની, વોશ એરીયા

તથા પેસેજનું માપ ______ ચો.મી. છે અને તે ફ્લેટની કોમન વરાળે પડતી કોમન જગ્યા/પાર્કીંગ માપ ______ ચો.મી. છે. જે એલોટી ખરીદવા કબુલ થાય છે અને તેના અવેજની કુલ રકમ રૂ__________ /- (અંકે રૂપીયા ______________ પુરા) થાય છે. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા એડવાન્સ પેટે રૂા.________________/- (અંકે રૂપીયા___________ પુરા) નીચે જણાવેલ વિગતે ચેકથી ચુકવેલ છે.

એડવાન્સ પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત

સદરહું ફ્લેટની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર તમો બીજા પક્ષવાળા/એલોટીએ અમો એક પક્ષવાળા/પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની છે.

પેમેન્ટ શીડયુલ:

અનું. નં.	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦ %
૩	ઇમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫ %
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ કામ થયેથી	૭૦ %
૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫ %
૬	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦ %
૭	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫ %
૮	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૫ %
૯	બી.યુ.સી. મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦ %

૨. સદરહું કરારમાં જણાવેલ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કર વેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબધિત ચુકવવાના હોઇ તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબધિત કરવેરાનો ફ્લેટ વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થયેલો નથી. તે પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબની રીતે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૩. સદર બાનાખતના કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધીન પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. ફ્લેટની જમીન સહિતનું

સંપુર્ણ વર્ણન પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તથા ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત તથા પ્રોજેકટ બાંધકામનો ખર્ચ તથા પ્રોજેકટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.

૪. સદર બાનાખતના કરારવાળી મિલકતની સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોઇ અને વખતો વખત જે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા ત્યારબાદ ચુકવણીને લાગુ થશે.

૫. સદરહું લેખના પ્રમોટર, પોતાની મરજી મુજબ, એલોટી દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ (એમ.સી.એલ.આર. + ૨ %) પ્રતિ વર્ષના દરે સબંધિત હપ્તો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજુર કરી શકશે પરંતુ એક વખત એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા મંજુર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્ણવિચારપાત્ર કે પરત ખેચવા પાત્ર રહેશે નહી.

૬. સદર બાનાખતના કરાર હેઠળની મિલકતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયાબાદ એલોટીને સોંપવામાં આવશે અને આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા સુનીશ્ર્વત કરાયા બાદ કારપેટ એરીયા માટે ચુકવવા પાત્ર કિંમતની પુનઃ આકારણી કરાશે જો કારપેટ એરીયામાં કોઇ ઘટાડો અથવા વધારો થયો હોય તો પ્રમોટરે અથવા એલોટીએ તે રકમ રેરા મુજબ ગણત્રી કરીને ૪૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

૭. એલોટી પ્રમોટરને અધિકાર આપે છે કે, પ્રમોટરે પોતાના કાયદેસરનાં લેણાની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઇપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન, ગોઠવણ કરી શકે છે અને તે બાબતે એલોટી કોઇ પણ જાતનો વાંધો/માંગણી/નિર્દેશ કરી શકશે નહી.

નોંધઃ બહુમાળી બિલ્ડીંગ / વિંગનાં કિસ્સામાં ઉપર જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૮. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે, મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલી ફ્લેટનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ, અને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. પ્રમોટર દ્વારા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ, ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે વડોદરા મહાનગર સેવા સદન અથવા વુડા દ્વાર મુકવામાં આવેલ નિયમ, કન્ડીશન, અવરોધ તમામનું પાલન કરવામાં આવશે. જેથી પ્રમોટરે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ સમયસર મેળવી શકશે.

૯. સદરહું મિલકતના પ્રમોટર અને એલોટી માટે સમય મહત્વનો છે જેથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ યોજના પુર્ણ કરવા અને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ જે લાગુ પડતો હોય તે મળ્યા બાદ એલોટીને સોંપવા અને કોમન એરીયા એસોસીએશનને સોંપવા બંધાય છે અને તે રીતે એલોટીએ પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ બાંધકામ કરવાની શરતે ઉપર મુજબ હપ્તા અને બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવશે.

૧૦. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઇ. (Floor space index) **૪૫૧૬.૨૭** ચોરસ મીટર ઉપલબ્ધ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા T.D.R./F.S.I. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવીયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક F.S.I. તરીકે ઉપલબ્ધ F.S.I. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ F.S.I. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. **૨.૭૦ F.S.I. (૬૭૭૪.૪૧ ચો.મી.)** વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૨.૬૫ F.S.I. (૬૬૫૮.૭૦ ચો.મી.)** નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સૂચિત F.S.I. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે. **નોધ : કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા પછી વધેલી ફ.શ્રી. ઉપર પ્રમોટરનો હકક રહેશે નહી.**

૧૧. જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને મિલકતનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, પ્રમોટર એલોટીને કબજો સુપ્રત કરવાની તારીખથી મિલકતનો કબજો સોંપાતા સુધી એલોટીએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક (એમ.સી.એલ.આર. + ૨ %) લેખે વ્યાજ ચુકવશે. તેવી રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને રકમ ચુકવવામાં વિલંબ કરશે તો એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહું બાકીની રકમ ઉપર કરારની શરતોને આધીન જે તારીખથી રકમ ચુકવવાની બાકી હશે તે તારીખથી વાર્ષિક (એમ.સી.એલ.આર. + ૨ %) લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૧૨. પ્રમોટરનાં ઉપરોકત પેરાની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર ચુકવવામાં કસુર કરે અને આ રીતે બે વખત નાણાનાં હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, પ્રમોટરે સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એવી જોગવાઇ કરવામાં આવે છે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસની લેખીત નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી ધ્વારા જણાવેલ સરનામે અને ઇ-મેઇલ સરનામે આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનોનું નોટીસમાં જણાવેલ સમયગાળામાં નિરાકરણ

કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર આ કરારનો અંત લાવવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તો તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમનાં નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઇ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવી પડશે.

૧૩.પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફટ વિગેરે સ્ટ્રાન્ડ કવોલીટીનું આપવામાં આવશે.

૧૪.પ્રમોટર એલોટીને સદરહું મિલકતનો કબજો તારીખ **૩૦/૦૬/૨૦૨૩** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા તેવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેનાં અથવા તેના એજન્ટસનાં નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે અથવા સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને એલોટી ધ્વારા ચુકવેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % વ્યાજ જયાં સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે. જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય તો.

(એ) યુધ્ધ, નાગરીક બળવો અથવા દૈવીઆપત્તીઃ

(બી) સરકાર અને / અથવા અન્ય નાગરીક અથવા સત્તા / ન્યાયાલયના કોઇ સુચનાપત્ર, હુકમ નિયમ, જાહેરનામાંના કારણે થયેલ હોય.

૧૫. <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ</u>

૧. પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા આ કરારની શરતો મુજબ નાણાની ચુકવની કર્યા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે, પ્રમોટરનાં પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઇ પણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાનાં દિન ૭ ની અંદર તેનાં વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૨. પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદરહું મિલકત ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન ૧૫ માં ફલેટનો કબજો લેશે.

૩. <u>એલોટી ધ્વારા ફલેટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવીઃ</u>

ઉપર જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખીત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૪. સદર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષનાં સમયગાળાની અંદર એલોટી સદરહું મિલકતનાં સ્ટ્રકચરમાં કોઇ ક્ષતિ હોવાનું પ્રમોટરનાં ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય તો પ્રમોટર તે ક્ષતિ પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. પણ જો તેવા સુધારો શકય ના તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદા હેઠળ મળવા પાત્ર વળતર પ્રમોટર પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ પ્રમોટરનાં કાબુ બહારનાં સંજોગોના કારણે થયેલ કોઇ પણ ક્ષતિ અંગેની જવાવદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી. તેમજ એલોટીએ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં 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 બિલ્ડીંગમાં પીટી બીમ હોવાથી કોઇ પણ એલોટીએ તેમાં ડ્રીલ કરવુ નહી અને તેમાં એન્કરફાસ્ટનર તથા કોરકટ કરવા નહી અને જો તેવુ કાઇ કરવાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલકત તથા કોમ્પલેક્ષને કોઇ નુકશાન થશે તો તે અંગેની પ્રમોટરની કોઇ પણ જવાબદારી રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણ ખર્ચ નુકશાન સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

૧૬. એલોટી પરિશિષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઇ પણ ભાગનો ઉપયોગ ફકત ફ્લેટ રહેણાંકનું પાર્કિંગ નકશામાં બતાવેલ જગ્યામાં કરવાનું રહેશે.

૧૭.પ્રમોટર દ્વારા ફ્લેટનું એસોસીએશનને જે નામ આપ તે નોંધણી માટે કાર્ય કરવામાં આવે તે મુજબ એસોસીએશનની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી, ડીકલેરેશન, દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યાર તેને તમામ અરજી, સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમય મર્યાદામાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તા અધિકારી ધ્વારા મુદારૂપ બાયલોજ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા, તકરાર લઇ શકશે નહી.

(એ) પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ફલેટનો વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી નોટીસ આપ્યા પછીના ૧૫ દિવસમાં એલોટીને ભાગે પડતા પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ, સામાન્ય વીજળી વેરો, પાણી વેરો, સીકયુરીટનો પગાર તથા તમામ પ્રકારના વહીવટ માટે અને સંભાળ માટે જરૂરી અને આકસ્મીક તમામ ખર્ચા એલોટીના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર રકમ પ્રમોટરને ચુકવવા જવાબદાર બનશે. એલોટીએ એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તેના વરાડે પદતી તમામ સામાન્ય ખર્ચની રકમ ચુકવવાની રહેશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ મેઇનટેન્સ ડીપોઝીટની રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરીદેશે, પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનું વ્યાજ મળશે નહી તેમજ બિલ્ડીંગના મેઇનટેનન્સ પેટે પ્રમોટર ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે તેટલી રકમ એલોટી દ્વારા દર મહિને પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે, તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ પ્રમોટર એલોટી પાસેથી વસુલ કરી શકશે.

(બી) એલોટી દ્વારા ચુકવવની સંમતિ આપેલ રકમ ઉપરાંત એલોટીને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને વરાડે પડતો ભાગ મેઇનટેનન્સના ખર્ચામાં પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં થતો નથી તે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) એલોટી પ્રમોટરને (પ્રમોટર દ્વારા વખતોવખત જે નક્કીકરવામાં આવે તે રકમ) સોસાયટી અથવા એસોસીએશન બનાવવામાં તથા તેને લગતા નિયમો, નિયમોનો અને પેટા કાયદા બનાવવા લખાણ તૈયાર કરવાની કિંમત, પ્રમોટરના વકીલન વ્યવસાયિકા કિંમત સહિત, તમામ કાનુની કિંમત, શુલ્ક અને તેને લગતા તમામ ખર્ચ ચુકવશે.

(ડી) સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું નોંધણી વખતે એલોટી પ્રમોટરને નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય જે કોઇ ખર્ચ હોય અથવા અન્ય કોઇ દસ્તાવેજ અથવા સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવા પાત્ર શુલ્કછાપ શુલ્ક અને નોંધણી માટે ચુકવવા પાત્ર ખર્ચની ફાળવણીમાં મેળવનારના હિસ્સે આવતી વરાડે પડતી રકમ ચુકવશે.

૧૮. પ્રમોટર દ્વારા રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :

૧. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીન સબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે અને સદર પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની જરૂરી પરવાનગીઓ ધરાવે છે તેમજ ધરાવે છે તેમજ એ પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર પ્રોજેકટ અમલમાં લાવવા માટે ખરેખર, ભૌતિકા અને કાયદેસરનો અધિકાર ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટર પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા વખતો વખત લેવી પડતી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૩. પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. પ્રોજેકટવાળી જમીન બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ કોઇ પણ પ્રકારનો દાવો કે તકરાર કોઇ પણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પ્રોજેકટવાળી જમીન અને પ્રોજેકટ અને સદરહું મિલકત સબંધમાં સબંધીત સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેકટવાળી જમીન, પ્રોજેકટ અને સદરહું મિલકતના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તા પાસેથી બાકી રહેતી તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે દરેક સમયે, પ્રોજેકટ તથા પ્રોજેકટવાળી જમીન, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ છે.

૬. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી એલોટીને આ કરારથી ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

૭. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ફકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

૮. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે આ કરાર હેઠળ એલોટની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પણ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૯. સદર માળખાકીય તબદીલી એલોટીઓનાં એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરનાં કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી અને શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓનાં એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૦.પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીઓને ચુકવવાપાત્ર તમામ સરકારી લેણા, દર, ચાર્જીસ અને કરવેરા તથા અન્ય રકમ, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ તથા અન્ય તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. પ્રોજેકટવાળી જમીન અને પ્રોજેકટ સબંધિત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇ પણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તામંડળી નોટીસ કે કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદર મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને આજદીન સુધી મળેલ નથી અથવા પ્રમોટર ઉપર બજાવેલ નથી.

૧૯.એલોટી જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેને જણાવવાના ઇરાદે, આથી પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિક્ષા કરે છે કે,

૧. મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી એલોટીએ સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી અને યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ સદરહું મિલકત કે તેનાં કોઇ પણ ભાગ અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં નિયમો, નિયત્રંણો અથવા પેટા કાયદાથી વિરૂધ્ધ કોઇ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરવા દેશે નહી અને તેમ કરવુ જરૂરી હોય તો સ્થાનિક સત્તાની પુર્વમંજુરી, પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કરશે નહી.

૨. એલોટીએ સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ફલેટ માં કોઇ જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયંકર પ્રકારનો સામાન રાખશે નહી અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા વિરોધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહી અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં પ્રવેશદ્વાર, દાદર તથા મિલકતના અન્ય માળાખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવી સંભાવના હોય તેવા વજનદાર સર સામાનની હેરાફેરી સમયે કાળજી રાખશે. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવક્ષાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે અને તેની નુકશાનીની રકમ એસોસીએશનમાં તુરંત ભરપાઇ કરવાની રહેશે.

૩. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ફ્લેટ ના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. જો એલોટી દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઇઓનું ભંગ કરશે તો તે માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા થયેલા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

૪. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડી પાડશે નહી કે તોડી પાડવા દેશે નહી કે સદરહું ફ્લેટ કે તેના કોઇ ભાગમાં કોઇપણ સમયે વધારો કે ફેરફાર કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે કરી શકશે નહી. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના બાહય દેખાવ અને રંગરૂપમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને સદરહું કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. તથા અન્ય માળખામાં નુકશાન કરશે કે કરાવશે નહી.

૫. પ્રોજેકટ કે તેના કોઇ ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઇ શકે અથવા જેનાથી વિમા નું પ્રિમીયમ વધી જાય તેવુ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી.

૬. એલોટી પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગમાં કે ફ્લેટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય, તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

૭. મિલકતને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

૮. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઇ હેતુ માટે એલોટી દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાને કરાણે સ્થાનિક વેરા, પાણી વેરો, વિમો અને બીજી લેવી પડતી પરવાનગી, જો કોઇ ઓફીસ પરવાનગી લેવાની હોય તો અને તેનો ખર્ચ તે એલોટી ભોગવશે અને ચુકવશે.

૯. એલોટી જયાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવા પાત્ર લેણાં પુરેપુરા પ્રમોટર ને ચુકવી ન આપે ત્યાં સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત એલોટી ભાડે, પેટાભાડે, તબદીલ, સોંપણી કરી શકશે નહી.

૧૦. અપાર્ટમેન્ટ કે તેનાં કોઇ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા તેનાં સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષીત બોડી/ફેડરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામા આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતનાં સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી અન્ય જાહેર સંસ્થાના દ્વારા લાગુ જે-તે વખતનાં નિયમો, નિયંત્રણો અને પેટા કાયદાનુ પાલન કરશે. સોસયટી /લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષીત બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટનાં ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન પણ કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવામાં થતા વેરા, ખર્ચા અથવા અન્ય બાહય ખર્ચા પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવશે.

૧૧. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટો કામદારો કે કામદારો વિના, કોઇ પણ વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેનાં કોઇ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવા દેશે.

૨૦.પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન માટે અથવા કંપનીનાં ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક, કાનુની ખર્ચ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને આવી રકમ માત્ર જે હેતુ માટે પ્રાપ્ત થઇ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

૨૧. આ કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા સદરહું જમીન અથવા તેના કોઇ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવા નકકી કરેલ મિલકત સહિતની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે ઉપર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય અને ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની સંપતિ રહેશે.

૨૨. **<u>પ્રમોટરે ભાડાપટ્ટે આપવું નહી કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહી.</u>**

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, આવું ગીરો બોજો એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી, જેને સદરહું ફ્લેટ મેળવવા સંપતી આપી અથવા મેળવી છે.

૨૩. **<u>બંધનકારક અસર:</u>**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટમાં સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કાર્યાથી સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત સંબધ ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જશે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની પંદર દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમાં કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૨૪. સંપુર્ણ કરાર :

કરારને તેના પરીશીષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે, આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર

વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તો તે કોઇ અને તમામનું સ્થાન આ કરાર લેશે.

૨૫.સુધારા હકક :

આ કરારમાં કોઇપણ સુધારો બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી જ થઇ શકશે.

૨૬. આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડતા બાબત :

આથી બન્ને પક્ષકારો ધ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને સંમતિ છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ કરારમાં જણાવેલ તમામ જોગવાઇઓ અને આ પ્રોજેકટ સબંધીત ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (ઉત્તરો ઉત્તર એલોટીને) સમાન રીતે લાગુ પડશે અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

૨૭.(Severability) અલગતા બાબત :

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૮. કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સામાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશ, ત્યારે તે તમામ ફલેટ કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૯.વિશેષ ખાત્રીઓ

બન્ને પક્ષકારો સમંત થાય છે કે તેઓ આમા સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઇ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓના અમલને અસર આપવા યોગ્ય તે જરૂરી અથવા આમા જણાવેલ જરૂરી વ્યવહારો આ કરાર નીચે ઉભા કરેલ અથવા તબદીલ કરેલા હકક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા લખાણો કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૩૦. અમલનું સ્થળ

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કારાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે

૩૧. નોંધણી

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) રજીસ્ટ્રેશન એકટ હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે

૩૨. સુચનાઓ

આ કરારની રૂએ અલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમનાં નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી અથવા તેના ઇમેલ આઇ ડી ઉપર જાણ કરવામા આવશે અને આ રીતે મોકલવામા આવેલ નોટીસ તેમને પહોચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :

એલોટીનું સરનામું :

એલોટીનું ઇમેલ આઇડી:

પ્રમોટરનું નામ :

પ્રમોટરનું સરનામું :

પ્રમોટરનું ઇમેલ આઇડી:

આ કરાર સહી કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામાં માં કે ઇમેઇલ આઇડીમાં કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી તેની જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ના કરવામાં આવે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ હોવાનું સમજવામાં આવશે.

૩૩. **સંયુકત એલોટીઓ :**

સંયુકત એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીનાં સરનામે/ ઇ-મેઇલ આઇડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશ્એ અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને મળી ગયેલ હોવાનું સમજવામાં આવશે.

૩૪. **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

૩૫. **વિવાદનો ઉકેલ :**

બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ અરસ પરસની સમજુતીનાં સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. અને જો સમાધાનથી ઉકેલ ના આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટર (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ નાં નિયમો તથા શરતોની જોગવાઇઓને આધીન યોગ્ય તે સત્તાધિકારી સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૬.**લાગુ પડતાં અધિનિયમ :**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં અધિકારો અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારનાં જે તે વખતનાં લાગુ કાયદા મુજબ ગણવામાં આવશે અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબધમાં હકુમત રહેશે.

પરિશિષ્ટ ૧ પ્રોજેકટવાળી મિલકતનું વર્ણન

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા રજી. સબ-ડીસ્ટ્રીક વડોદરા (વિભાગ-૩) મોજે ગામ **ભાયલી** ની સીમના **જુનો રે. સ. નં. ૩૨૨, ૩૨૪, ૩૨૫, જેનો બ્લોક નં. ૨૬૨ વાળી જમીન જે વડોદરા શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ એ પાડેલ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩, જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૮, ઓ.પી. નંબર ૭૦ નુ ટોટલ માપ ૫૮૦૮.૦૦ ચોરસ મીટર પૈકી દક્ષીણ દીશા તરફનો સબ પ્લોટ નંબર ૧૬૪/૧ થી ૧૬૪/૪ વાળી જમીન માપ ૨૫૦૯.૦૪ ચોરસ મીટર તથા ૭/૧૨ મુજબ ૨૫૦૯.૦૪ ચોરસ મીટર.**, તે જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"LOTUS WHITE FIELD"** નામની યોજના આવેલ છે તે જમીનમાં જુદા જુદા વિંગ યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને તેમાં બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે અને એ વિંગ તથા બી વિંગમાં પહેલા માળ થી દસ માળ સુધી ફ્લેટોનુ બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ ૨

બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત "LOTUS WHITE FIELD" નામની યોજના પૈકી ______ વિંગ ______ ફ્લોર ઉપર આવેલ છે ફ્લેટ નં. ______ તે સંપુર્ણ બાંધકામ વાળો ફ્લેટ કે જેનુ કારપેટ માપ ______ તે ફ્લેટની બાલ્કની, વોશ એરીયા તથા પેસેજનું ______ માપ ચો.મી. છે અને તે ફ્લેટની કોમન વરાડે પડતી કોમન જગ્યા/પાર્કીંગ માપ ______ ચો.મી. છે તે મિલકત પ્રમોટરે એલોટીને આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જેની ચતુ:ચીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

નીચે જણાવેલ સાક્ષીઓની રૂબરૂ ઉપર જણાવેલ પક્ષકારોએ સહી કરીને આપેલ છે.

પ્રમોટર

સરલ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તર્ફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

અશ્વિન અમૃતલાલ અમલાણી

____

સાક્ષી:

૧. નામ:

સહી: ____________________

૨. નામ:

સહી: ____________________