IN-GJ23606604649895V

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

₹300

सत्यमेव जयते

Regd. No.: 1232
Date: 14/03/2023

Certificate No.	:	IN-GJ23606604649895V
Certificate Issued Date	:	14-Mar-2023 11:53 AM
Account Reference	:	IMPACC (SV)/ gj13155904/ BARODA/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJ1315590474482752225810V
Purchased by	:	SHABBIRBHAI MUSABHAI PATEL
Description of Document	:	Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)
Description	:	AFFIDAVIT
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	SHABBIRBHAI MUSABHAI PATEL
Second Party	:	Not Applicable
Stamp Duty Paid By	:	SHABBIRBHAI MUSABHAI PATEL
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	300 (Three Hundred only)

BASIR. Y. PATEL A.C. VADODARA

₹300

IN-GJ23606604649895V

JD 0026349300

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum Declaration of **Mr. SHABBIRBHAI MUSABHAI PATEL** promoter of project /duly authorized by the promoter of **Firm Name: GREY ENTERPRISE** of Project Name: **ETIHAD TOWERS**, Area or Plot: **1466.06 Sq. Mtr.**, Part-02, Block/RS No.-362/1, TP No.-23, FP No-22, OP No.-22 Village Name: **TANDALJA**, Taluka- **VADODARA**, Dist. - **VADODARA.** vide its/his/her/their authorization dated 13.03.2023

I / We, **Mr. SHABBIRBHAI MUSABHAI PATEL,** Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **Firm Name: GREY ENTERPRISE** of **PROJECT NAME- ETIHAD TOWERS**, of the above said proposed project do here by solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allotee(s) (see rule 9)".

Date : 12/03/2023
Place : Vadodara

Deponent
(Mr. SHABBIRBHAI MUSABHAI PATEL)

NOTARY
NAME
M. I. JIWANI
AREA, Vadodara Dist.
(GUJARAT ESTATE)
REGD. No. 12550
GOVT. OF INDIA

Solemnly Affirmed / Declared
Sworn Before me by Dep...

M.I. JIWANI
NOTARY

<u>"ઈતીહાદ ટાવર્સ" ના થર્ડ ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં. - વાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

આજરોજ **તારીખ:** / /૨૦૨ ને **વાર** ના રોજ સદર બાનાખતનો કરાર લખી **<u>આપનાર</u>**
<u>એક તરફવાળા (પ્રમોટર) :</u>

શબ્બીર મુસા પટેલ , ઉ.વ.આશરે : **પુખ્ત**,ધંધો **ખેતી/વેપાર**,રહેવાસી **એ-૬,ગુલીસ્તા** બંગ્લોઝ, અમીર કોમ્પ્લેક્ષ સામે **,તાંદલજા** રોડ **,તાંદલજા,વડોદરા.(PAN No.AHZPP8111H) (Aadhar No.૩૪૬૬ ૫૯૫૮ ૩૧૫૯) ના કુલમુખત્યાર અનસ શબ્બીર પટેલ** ઉ.વ.આશરે – પુખ્ત,ધંધો-વેપાર,રહેવાસી **એ-૬,ગુલીસ્તા બંગ્લોઝ ,અમીર કોમ્પ્લેક્ષ સામે ,તાંદલજા રોડ,તાંદલજા,વડોદરા.**

(PAN No.FWOPP9215F) (Aadhar No. ૫૪૦૬ ૯૯૭૨ ००४१)

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં પ્રમોટર અથવા લખી આપનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વશ ,વાલી, વારસો,સકસેસરો, એસાઇનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે)

<u>જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર બીજી તરફવાળા(એલોટી)</u>

.... ઉ.વ.આ- **પુખ્ત** ધંધો. .... **રહેવાસી.**

....

(PAN No.) (Aadhar No.)

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં લખી લેનાર (એલોટી) બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ , વાલી, વારસો સકસેસરો ,એસાઇનીઓ,એક્ઝીક્યુટર્સ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો એક તરફવાળા તમો લખી લેનાર બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે:

GREY ENTERPRISE
Proprietor

અમો સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી આપનાર એક તર ફવાળા(પ્રાયોજિત)પેઢીની સ્વપાર્જિત સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૯૭ તા.૨૦-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજથી જમીન માલીક જેસીંગભાઈ નરસીહાભાઈ સોલંકી(રાજપુત) પાસેથી વેચાણ રાખેલી જમીન મી લકત ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ- ૩ (અકોટા)ના મોજે ગામ તાંદલજાના રે.સર્વે .નં.૩૬૨ પૈકી ૧ વાળી જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.પ્રતી.આરે. ૦-૧૫-૦૦ કર રૂા.૧-૨૦ તથા ખાતા નં.૨૪૩વાળી જમીન આવેલ છે જે ગામ દફતરે નોધ નં.૪૪૭૪ તા.૩-૪-૨૦૧૯ થી અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલીકના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે.

સદર જમીન ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ માં સમાવેશ થતા ફાનલ પ્લોટ નં.૨૨, ઓ.પી.નં.૨૨, ફાળવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૦-૦૦ ચો.મી, સીટી સર્વે નંબર- ૨૭૫/બ થી આવેલ છે.

ઉપરોકત વર્ણનવાળી ૧૫૦૦-૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૨૭૫-૦૦ ચો.મી. જમીનની બીનખેતીની વાપર ઉપયોગ કરવા અંગે મે.જીલ્લા કલેક્ટ ર વડોદરાના એ તેમના હુકમ ક્મા ક નં.૧૬૯૨/૧૯/૧૮/૦૧૬/૨૦૧૯ થી બીનખેતી(એન.એ) થયેલ છે જે સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં.૨૪૪૮ તા.૧૦-૦૨-૨૦૨૦ તથા ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૯૧-૦૦ ચો.મી.જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે.ક્લેકટશ્રી વડોદરાનાએ હુકમ નં. ૧૮૦/૧૯/૧૮/ ૦૧૬/૨૦૨૦ થી બીનખેતી(એન.એ) થયેલ છે. જે સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં.૨૪૬૩૫ તા.૧૨-૦૩-૨૦૨૦ થી પડેલ છે. આમ સદર ૧૫૦૦ ૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૪૬૬-૦૦ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ છે

ઉપરોકત વર્ણનવાળી મિલ્કત અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન એ રજાચીઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૧૧/૧૨૯/૨૦૨૦-૨૦૨૧ તા.૧૯/૧૨/૨૦૨૦ તથા રીવાઈઝ રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૧૦/ એસએચબી-૭૫/૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા.૨૮/૧૨/૨૦૨૨ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડન્સીનલ લેઆઉટ તથા બાંધકામના નકશા મંજુર કરેલા છે.

સદરહુ મંજુર થયેલા બાંધકામના નકશા મુજબ ટાવર વીંગ A અને B માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ફ્લોર માં ૪ દુકાન તથા પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર પર ૮ ફ્લેટ મળી કુલ્લે ૪૬ ફ્લેટ તથા ૩ પેન્થ હાઉસ અને ૨ ઓપન ટૅરેસ નુ રહેણાંક તથા વાણિજયના બાંધકામ માટેનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઇઓને આધીન ગાંધીનગર ખાતે **PR/GJ/VADODARA/VADODARA/ Others/MAA08441/110521** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેલી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ ,ડિઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશન ,જે તેમના આર્કિટેકટશ્રી શ્રી કિરણ પટેલ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલછે તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૨(સદર કરારમા સંબધીત એકટ)માં દર્શાવવામાં

GREY ENTERPRISE
Proprietor

આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસણી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે

જત કા યદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ નં. ૬ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ જેના પર વાણિજ્ય યોજના બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને એલોટી સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

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

જત એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર રહેણાક/વાણિજ્ય મિલ્કતના પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન ની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી સામેલ કરેલ છે.

જત પ્રમોટર ધ્વારા સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન , સ્પેશીફીન, એલીવેન્શન, સેકસન વગેરેની લગતી કેટલી મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી ૫ ડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે જેથી સદર બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ ચેક , કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા કેટલીક શરતો,સનિયમો,નિયંત્રણો અને અંકુશ લાવવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર ધ્વારા સદર પોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પુર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીકિટ ઇસ્યુ કરવામાં આવનાર છે.

જત પ્રમોટરે સુચિત પાલન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં **"ઇતીહાદ ટાવર્સ"** માં .... **ફ્લોર** પર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં.** ....માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર **ફ્લેટ/દુકાન નં.** .... નો **કારપેટ એરીયા** .... **ચો.મી.** છે (કારપેટ એરીયા ના અર્થમાં **ફ્લેટ/દુકાન નં.**........... નો ઉપયોગમાં લેવાનારા પુર્ણ એરિયા જેમાંથી દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવા માં આવેલ વિસ્તાર , સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો , એક્સ્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ફ્લેટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ ,રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો ,નિયમો

GREY ENTERPRISE
Proprietor

અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બન્ને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવાવમાં આવનાર ફ્લેટ ના વેચાણ સામે અવેજની આશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટે તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂપિયા.** .... થી ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટર તે સ્વીકાર્યાની બન્ને પક્ષો ખાત્રી આપે છે) અને બાકી પડતા નાણા એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પધ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર ફ્લેટ ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નિચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

(૧) પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન ,ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરશે.

સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામનો ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ફ્લેટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

(૧)(ક)(શ)આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી **ફ્લેટ/દુકાન નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** અને તે **"ઈતીહાદ ટાવર્સ"** ....**ફ્લોર** પર આવેલ છે (જેને હવે પછી સદર ફ્લેટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે **રૂપિયા**.......................... પુરા જેમાં **રૂપિયા** .... /- (ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્રિતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે (ફ્લેટની કિંમત તથા સમાવિષ્ટ ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા અને પાર્કિગ સ્પેશની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે)

(શશ) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી બાલ્કની જે ફ્લેટનો હિસ્સો છે અને સદર ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ. .... **ચો.મી.** છે તે **કુલ રૂ**................../-ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧-બ) સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપિયા. .... /- (જે કુલ અવેજના ૧૦ % ની વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂપીયા ..../-પુરા પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

(૧) રૂ. ....પુરા (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર કરારના અમલ બાદ

GREY ENTERPRISE

Proprietor

(૨) રૂા. ....પુરા(પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી તે રીતે)

(૩) રૂા. ....પુરા (પ્રમોટરને સદર ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના પ્લીન્થ લેવના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી તે રીતે)

(૪) રૂા. ....પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજ... ૭૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) ફ્લેટ ના દિવાલ,અંદરના પ્લાસ્ટર ફ્લોરીંગ દરવાજા અને બારીના કામ પુર્ણ થયે

(૫) રૂા. ....પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૦% થી વધુ નહી તે રીતે) ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટવેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પુર્ણ થયે

(૬) રૂા.........પુરા(પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૫% થી વધુ નહી તે રીતે)સદર ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે પુર્ણ થયે.

(૭) રૂા..........પુરા(પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૯૫% થી વધુ નહી તે રીતે)સદર ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બીલ્ડીંગ અથવા વિંગના લીફ્ટ ,પાણીના પંપ ,ઇલેક્ટ્રીક, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો,એન્ટ્રન્સ, લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન સંબધિત વિસ્તારની ફરસંબધી(પેવીંગ) અને અન્ય સુવિધાઓજે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પુર્ણ થયે.

(૮) બાકી પડતી રકમ રૂા...........પુરા એલોટીને ફ્લેટ સોંપાય તેની સામે અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પલીસન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા ફ્લેટ ના પઝેશન પહેલા

(૧-અ) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદીન સુધીમા એટલે કે એલોટીને ફ્લેટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી(પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ ,સર્વિસ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧-ય) સદર કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તા અધિકારી કે સ્થાનિક સતાવાળાઓ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાય ની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલીટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન /ઓડર/ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઇસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની શાથે સંલગ્ન કરશે જે ફક્ત ત્યારબાદની ચુકવણીઓમાં લાગુપડશે.

(૧-૨) પ્રમોટર પોતાની મનસુફી મુજબ એલીટી દ્વારા ચુવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોહીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક **SBI CLR + 2%** ની છુટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર એલો ટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ અને છૂટના ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચી શકશો નહી

GREY ENTERPRISE
Proprietor

(૧-લ) પ્રયોજકે ફાળવણીની મેળવનારાને ઇમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ૩ ટકા ફેરફારના ગાળાને આધીન,કાર્પેટ એરીયામાં કરેલ ફેરફારો જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરીયાની ખાત્રી કરવાની રહેશે પ્રોજેક્ટ દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરીયા માટે ચૂકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નીયમ કાર્યાદામાં કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ઘટાડો થયેલ હોય તો પ્રોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ જથા ૨ થી નેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાઓ તે તારીખ MCLR + 2 % વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પીસ્તાલીસ દીવસમા ચુકવી આપવાની રહેશે.ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયેલ હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઇલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ ૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતી.ચો.મી.ના સરખા ભાવેજ કરવાના રહેશે.

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

નોંધ:- બહુમાળી બિલ્ડીંગ / વિગના કિસ્સામા પેટા મુદ્દા(શશ) અને (શશશ) માં જાણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

(૨.૧) આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને ફ્લેટ ની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો . નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો જે કાંઇ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર ફ્લેટ/ દુકાન સંબંધિત ઓક્યુપન્સીથી અને/અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

(૨.૨) સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પલીસન સર્ટીફિકેટ અથવા બન્ને જે લાગુ પડતુ હોય તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ફ્લેટ સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે.

તેવી જ રીતે એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાના હપ્ના તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદા નં. ૧(બ) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરી અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

(૩) પ્રયોજક આથ જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ 2638.91 ચો.મી. છે અને પ્રયોજકે પ્રીમીયમની ચુકવણીથી મળતુ ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ મેળવીને અથવા વિકાસ નિયત્રણ નીયમોમાં નીર્દીષ્ટ વીવીધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેનટીવ એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ મેળવીને અથવા ભવીષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નીયમો ,જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોઇ તેમા થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ મેળવીને 3923.62 ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમા ઉપયોગમાં લેવાની 3923.62 ચો.મી.

GREY ENTERPRISE

Proprietor

સુચીત ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ પ્રયોજક દ્વારા સુચીત એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરીને સુચીત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત એફ.એસ.આઇ પ્રયોજકની રહેશે તેવી સમજણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે

(૪.૧) જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો વાર્ષિક **SBI CLR + 2%** ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપતા સુધી વ્યાજ ચુકવશે ના લેખે તેજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર,કરારની શરતોને આધીન જે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક **SBI CLR + 2%** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

(૪.૨) ઉપરોકત મુદા નં.૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે,એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણા નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે પ્રમોટર આ માટે એલો ટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમા રજી.પોસ્ટ દ્વારા એલોટી ધ્વારા જણાવેલ સરનામે અને ઈ -મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની થઇ શરત કે શરતોનું ઉ લધ્ધન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સુચીત ઉલ્લધનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અને પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં પ્રમોટર એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણા(પ્રમોટરનેચુકવવાની થતી નુકા શાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઇપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પતી રકમ ૯૦ દીવસની અંદર ચુકવી આપશે.

(૫) પ્રમોટર ધ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ ,તેની બાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે જે અત્રે સામેલ છે.

(૬) પ્રમોટર એલોટીને સદર ફ્લેટ નો કબજો મોડામાં મોડા **તા.૨૩/૦૧/૨૦૨૭** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થીતી જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૪.૧ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણા અંગે તેના પર બેન્કને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણા એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

GREY ENTERPRISE

Proprietor

જો કે ખાસ કિસ્સામા પ્રમોટર કબજો સોંપવામાં સમય ગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર ફ્લેટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય

(૧) યુધ્ધ પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તી

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

(૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી ,પ્રમોટર સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા કરાર મુજબ નાણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ,ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કારણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને દુકાન/ઓફીસ નો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

(૭.૨) પ્રમોટર દવારા લેખીતમાં સદર ફ્લેટ ઉપયોગ તેમજ કરવા માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દીન-૧૫ માં ફ્લેટનો કબજો લેશે.

(૭.૩) એલો ટી દ્વારા ફ્લેટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી, ઉપરોક્ત મુદા ન-૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ બાંહેધારી અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લે સે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટની કબજો શોપશે. જો એલોટી મુદા નં.૧ માં દર્શાવેલ સમગ્ર મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુ ક કરે તેવા સંજોગામાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

(૭.૪) સદર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ અથવા ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા તારીખ જે વહેલુ હોય તે તારીખથી પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી મિલ્કતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ફ્લેટ સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહા રની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ફક્ત ફ્લેટ રહેવા માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૯) એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે તે નામ મુજબની રચના કર શે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામા આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દીન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટા રશ્રી ધ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ ધ્વારા શ્રી

GREY ENTERPRISE
Proprietor

સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

(૯.૧) પ્રમોટર દ્વરા ફ્લેટ વાપર ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખીત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દીન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પ ડતા હિસ્સા (એટલે કે ફ્લેટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે)ની રકમ જેવી કે સ્થાનીક કરવેરા , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનીક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ,પાણી ચાર્જ,વીમો કોમન લાઇટ,રીપેર અને કલર્ક,ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બીલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલા છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે , એલીટી એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે જયાં સુધી એલીટીને ભાગે પ ડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક કામચલાઉ માસીક યોગદાન પેટે નક્કી કરવામાં આવે તે આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઇને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ના થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

(૧૦) એલોટી દ્વારા સદર અગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય સદર મીલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સુચવે તે રીતે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છે. અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા ,તેના નિયમો બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે નક્કી કર્યા મુજબની રકમ કા નુની ખર્ચ પેટે જેમાં પ્રમોટરના એર્ટની એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે/ચુકવશે.

(૧૨) તબદીલ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર બિલ્ડીંગની ઇમારતને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાતંરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

(૧૩) <u>પ્રમોટરની રજુઆતો અને વોરંટીઓ</u>::-

(શ) પ્રમોટર સદર લેન્ડ સંબધીત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક,ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

(શશ) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

GREY ENTERPRISE
Proprietor

(૯૯૯) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૯૬) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૬) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દવારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ ,લાઇટીંગ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે.વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબધીત સત્તાધીકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ , લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનુ પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬૯) પ્રમોટરને સરકારમાં દાખલ થવાનો અધીકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હીત જે આ કરારથી હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૬૯૯)પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલો ટી ના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધીકારોનું હનન થતુ હોય,

(૬૯૯)પ્રમોટર એ બાબતે બાહેંધરી આપે છે કે સદર કરાર ની રૂએથી એલોટીને સદર ફ્લેટ વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯ડ) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સ દર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની ,ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(ડ) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં , દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણા , લેવી,વસુલાત, પ્રીમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(ડ૯) સદર પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની ની યમ, સરકારી વટહુકમ , હુકમ, જાહેરનામુ (મીલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

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

GREY ENTERPRISE

Proprietor

(શ) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફ્લેટને સારી અને સુરક્ષીત સ્થીતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જયાં ફ્લેટ આવેલ છે તે બીલ્ડીંગમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નીયમો , નીયંત્રણો કે પેટા નીયમો ની વીરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનીક સત્તાધીકારીની પરવાનગી વીના કરી શકશે નહી.

(શશ) ફ્લેટમાં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રવૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફ્લેટને અથવા જયાં ફ્લેટ આવેલ છે. તે બીલ્ડીગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુનો કે જે સ્થાનીક સત્તાધીકારી ધ્વારા પ્રતીબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર , કોમન પેરોજ અથવા બીલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ છે જમાં ફ્લેટ છે. તથા ફ્લેટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભા હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી બેદરકારી ને કારણે આવુ કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(શશશ) આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થીતીમાં ફ્લેટ આપવામાં આવેલ હોય તેજ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનીક સત્તાધીકારીના કાયદા , નીયંત્રણો કે પેટાનીગમો વીરુધ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવ નહી. ઉપરોકત શરતનો એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનીક સત્તાધીકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(શદ) મિલ્કત કે તેના કોઈ પણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ બિલ્ડીંગ એલીવેશન કે જયાં ફ્લેટ સ્થીત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને ફ્લેટ ના અન્ય ભાગો તથા સદરહું ડ્રેનેજ અને પાઇપો તેમજ તેના સહ્યોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ,બીમ,દીવાલો,સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ ફ્લેટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પરવાનગી સીવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃત્તી કરવી નહી.

(દ) એવુ કોઇપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બીલ્ડીંગ કે જયાં ફ્લેટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા વીમાના પ્રીમીયમ ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

(ભ) ફ્લેટ જયા સ્થિત છે તે બીલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેડના કોઇપણ ભાગમાં ધુળ , કચરો, ચીંથરા, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગી માંગવી નહી

GREY ENTERPRISE
Proprietor

(દશશ) પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દીવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયા ફ્લેટ સ્થિત છે તે બીલ્ડીંગના પાણી , વીજળી તેમજ અન્ય સુવીધાઓના કનેકશનના સ્થાનીક સત્તાધીકારીને ચુકવવાના થતા નાણા ચુકવી દેવાના રહેશે

(દશશશ) જે હેતુથી ફ્લેટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વરા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર , પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણા જે કોઇ હોય તેની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તાવારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે

(શડ) એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણા પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યા સુધી એલોટી સદર ફ્લેટ કે તેનો કોઇપણ ભાગ ભારે , પેટાભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(ડ) ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી લીમીટેડ કંપની અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો , પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશેસોસાયટી લીમીટેડ કંપની અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા ફ્લેટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રુએ ચુકવવાના થતા ઠર,ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનોફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(ડશ) એલોટી,પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને ,કામદારો સાથે કે કામદારો વિના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

(૧૫) પ્રમોટર,એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ ,કો.ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક,લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનુ એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામા આવેલ હોય તે માટેજ તેનો ઉપયોગ કરશે.

(૧૬) સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો ગેરકાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી.સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા પાર્કીંગ સ્પેશ , લોબી,દાદર,ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વગેરે પણ એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં ન આવેલ હોય

(૧૭) <u>પ્રમોટર મોર્ટગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી</u>.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર(ફ્લેટ) મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહીઅને જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા

GREY ENTERPRISE

Proprietor

સિવાય એલોટીએ જે શરતોને આધિન ફ્લેટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હિત અને અધિકારને આંચ આવશે નહી.

(૧૮) <u>બંધનકર્તા અસર</u>

પ્રમોટર ધ્વાર એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઇ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહી જ્યાં સુધી સૌ પ્રથમ ,એલોટી સદર કાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ પ્રમોટર વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થીત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર રામક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય , તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દીન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણા બુકીંગ અમાઉન્ટ સહીત કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર</u>

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહીતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફ્લેટ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર , અન્ય કરાર,એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર ગોઠવણો લેખિત કે મૌખીક , જે કંઇ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

(૨૦) <u>સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર</u>

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) <u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ</u>

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે રામજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઇઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલના કિસ્સામા) પરસમાન રીતે લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૨) એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ સદર કરારની કોઇપણ જોગવાઇથી કોઇ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ કે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઇને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા વધારા કરવામાં આવશે તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) <u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત</u>

સદર કરારમાં જયા પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઇ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય તે પ્રોજેકટના દરેક ફ્લેટ એરીયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

(૨૪) <u>વધુ ખાતરીઓ</u> ....

GREY ENTERPRISE
Proprietor

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ</u>

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નકકી થયેલ હોય,પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દવારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણા અને સદર કરારનો અમલ થાય બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે.આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) એલોટી અને અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/લીઝ કરાર(હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સાદર ઓફીસે હાજર થઇ જરુરી 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 સુચિત ઇ-મેલ આઇ.ડી.પર મોકલવામા આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :

સરનામુ :

ઈમેઈલ આડી :

પ્રમોટરનુ નામ : શબ્બીર મુસા પટેલ

સરનામુ: રહે. એ-૬,ગુલીસ્તા બંગ્લોઝ, આમીર કોમ્પ્લેક્ષ સામે,તાંદલજા રોડ, તાંદલજા,વડોદરા

ઈમેઇલ આઇડી :

જો ઉપરોકત સરનામે કે ઇ-મેઇલ આઇડીમાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તેવા સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર એલોટી/પ્રમોટર(જે લાગુ પડતુ હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટી/ઓ</u>

સંયુકત એલોટી(એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઇ-મેઇલ આઇડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી સદરકરારમાં રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) <u>સ્માંતરતા (Severability) :-</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો , આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે

GREY ENTERPRISE

Proprietor

અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે ત્યા કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે.

(૩૧) **વિવાદનું નિવારણ :**

જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એકટ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન RERA સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામા આવશે.

(૩૨)**સંચાલક કાયદો** :-

સદર કરારની રુઇએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારતસરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર RERA કોર્ટનું રહેશે.

(૩૩) **The Promoter shall not have any claim on F.S.I. additional F.S.I.and terrace rights after building use permission has been obtained such rights if any will be owned by the Allottee**

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી ,વંચાવી,સમજી વિચારી,બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ ન રુબરુ કરેલ છે..

પરિશિષ્ટ-૧

(ઈમારત /સંપુર્ણ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના **મોજે ગામ તાંદલજાના રે.સર્વે નં.૩૬૨ પૈકી ૧** વાળી, **ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨, ઓ.પી.નં. ૨૨** વાળી **૧૪૬૬-૦૦ ચો.મી** જમીનમાં **"ઈતીહાદ ટાવર્સ"** નામની રહેણાંક તથા વાણિજય યોજનાનું આયોજન કરેલ છે

પરિશિષ્ટ- ૨

(વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

ઉપરોકત યોજના **"ઈતીહાદ ટાવર્સ"** પૈકી નીચે જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે .

ફલોર	ફલેટ નં	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બીલ્ટઅપ એરીચા ચો.મી.	સુપર બીલ્ટઅપ ચો.મી.	વરાડે પડતી જમીન ચો.મી	બાલ્કની વરંડા એરિયા ચો.મી	પાર્કિગ/ગેરેજ એરિયા ચો.મી

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ:સીમાં નીચે મુજબ છે .

પુર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

GREY ENTERPRISE
Proprietor

દક્ષીણ :

<u>અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ</u> <u>સાક્ષીઓ ની સહી:</u>

<u>લખી આપનાર :-</u>

....

....

(શબ્બીર મુસા પટેલના કુલમુખત્યાર
અનસ શબ્બીર પટેલ)

GREY ENTERPRISE

Proprietor

<u>નોંધ વ્યક્તીગત કીસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે</u>

<u>ડીસક્લેમર</u>

(૧) વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારના કહેવા મુજબ ગુજરાતી અથવા ઈંગ્લીસમાં તમામ લખાણો કરવાના રહેશે.

(૨) વેચાણ અવેજ આપવા લેવાની શરતો સમગ્ર યોજનામાં થયેલા ડેવલોપમેન્ટ સ્ટેટસ મુજબ પરસ્પરસમજુતીથી નક્કી કરવામાં આવશે.

(૩) લેખમાં લખેલ તમામ શરતો પૈકી જે કોઇ પણ શરત લાગુ ન પડતી હોય તે કાઢી નાખી શકાશે અથવા શરતમાં પરસ્પર સમજુતીથી સુધારા કરી શકાશે.

(૪) સરકારશ્રી તરફે કાયદાઓમાં અન્ય કોઇ ફેરફાર આવે તો તે તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

નોંધ: વ્યક્તીગત કીસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.

<u>શેડયુલ-એ</u>

દુકાન વસ્તુત વર્ણન તથા ગેરેજ/ક્લોઝડ પાર્કીંગ(જો લાગુ પડતુ હોય તો)ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો

<u>શેડયુલ-બી</u>

<u>"ઈતીહાદ ટાવર્સ" નો ફ્લોર પ્લાન</u>

<u>પરીશીષ્ટ-એ</u>

એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર ફ્લેટ સંબધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફીકિશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો

<u>પરિશિષ્ટ-બી</u>

(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી(રેરા) ધ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકિટની પ્રમાણિત નકલ)

<u>પરિશિષ્ટ-સી</u>

<u>(ફ્લેટ સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)</u>

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂા........................../-પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

GREY ENTERPRISE

Proprietor

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨– એ મુજબ શીડયુલ		
લખીલેનારની સહી	ફોટો	અંગુઠા નું નિશાન
....		
લખીઆપનારની સહી	ફોટો	અંગુઠા નું નિશાન
.... (શબ્બીર મુસા પટેલના કુલમુખત્યાર અનસ શબ્બીર પટેલ)		

GREY ENTERPRISE
Proprietor

"વેચાણ દસ્તાવેજ"

"ઇતીહાદ ટાવર્સ" ના .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં........ વાળી

મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા......પુરાનો

આજરોજ તારીખ. / /૨૦૨૨ ને .... નારોજ સદર વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/એક તરફવાળા :-

............................,ઉ.વ.આશરે ૫૯,ધંધો ખેતી/વેપાર,રહેવાસી ....

....

(PAN No.) (Aadhar No.)

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખીલેનાર (એલોટી) એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ ,વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઇનીઓ,એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/જમીન પાલિક/બીજી તરફવાળા:-

શબ્બીર મુસા પટેલ ઉ.વ.આશરે ૫૯,ધંધો ખેતી/વેપાર,રહેવાસી એ-૬,ગુલીસ્તા બંગ્લોઝ, આમીર કોમ્પ્લેક્ષ સામે ,તાંદલજા રોડ ,તાંદલજા,વડોદરા (PAN No. AHZPP8111) (Aadhar No. 3466 5958 3159) ના કુલમુખત્યાર અનસ શબ્બીર પટેલ ઉ.વ.આશરે -પુખ્ત,ધંધો-વેપાર,રહેવાસી એ-૬,ગુલીસ્તા બંગ્લોઝ , આમીર કોમ્પ્લેક્ષ સામે,તાંદલજા રોડ,તાંદલજા,વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રમોટર અથવા લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત

GREY ENTERPRISE

Proprietor

ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વશ ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનાર બીજીતરફ વાળા તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે:

૧. અમો સદર વેચાણ લખી આપનાર બીજી તરફવાળા (પ્રયોજક) જમીન માલીકીની સ્વતંત્ર અને કબજા ભોગવટાની **રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ નં.૭૯૭ તા.૨૭/૦૫/૨૦૧૯** ના રોજથી **જમીન માલીક જેશીંગભાઇ નરસીહભાઇ** સોલંકી **(રાજપુત) પાસેથી વેચાણ રાખેલી** જમીન મિલકત ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩(અકોટા)ના મોજે ગામ તાંદલજાના **રે.સર્વે.નં.૩૬૨ પૈકી ૧** વાળી **જમીન જેનું ૭/૧૨** મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.પ્રતી.આરે. ૦-૧૫-૦૦ આકાર રૂ.૧-૨૦ તથા **ખાતા નં.૨૪૩** વાળી જમીન આવેલ છે જે ગામ **દફ્તરે નોંધ નં. ૪૪૭૩ તા.૩-૭-૨૦૧૯** થી અમો લખી આપનાર બીજી તરવાળા જમીન માલીકના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે.

૨. સદર જમીનનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩** માં સમાવેશ થતા **ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ , ઓ.પી.નં.૨૨,** ફાળવેલ છે જેનું **ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૬૬-૦૦ , સીટી સર્વે નંબર ૨૭૫/બ** થી આવેલ છે.

૩. ઉપરોકત વર્ણનવાળી **૧૫૦૦-૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૨૭૫-૦ ચો.મી.** જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગે મે .જીલ્લા કલેકટરશ્રી વડોદરાના એ તેમના હુકમ ક્રમાક નં.૧૬૯૨/૧૯/૧૮/૦૧૬/૨૦૧૯ થી બીનખેતી (એન.એ) થયેલ છે જે **સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં.૨૪૪૮૪** તા.૧૦-૦૨-૨૦૨૦ તથા **૧૫૦૦-૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૯૧-૦૦ ચો.મી.**જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી **મે.કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ** હુકમ નં.૧૮૦/૧૯/૧૮/ ૦૧૬/૨૦૨૦થી બીનખેતી(અન.એ.) થયેલ છે. જે સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોધ **નં.૨૪૬૩૫ તા.૧૨-૦૩-૨૦૨૦ થી પડેલ છે** . આમ સદર **૧૫૦૦-૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૪૬૬-૦૦ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ છે.**

GREY ENTERPRISE

Prop

૪. ઉપરોકત વર્ણનવાળી મિલ્કત અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન એ રજાચીઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૧૧/૧૨૯/૨૦૨૦-૨૦૨૧ તા.૧૯/૧૨/૨૦૨૦ તથા રીવાઈઝ રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૧૦/એસએચબી-૭૫/૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા.૨૮/૧૨/૨૦૨૨ થી કોમર્શીયલ તથા રેસીડન્સીનલ લેઆઉટ તથા બાંધકામના નકશા મંજુર કરેલા છે.

૫. સદરહુ મંજુર થયેલા બાંધકામના નકશા મુજબ ટાવર વીંગ A અને B માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ફ્લોર માં ૪ દુકાન અને પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર પર ૮ ફ્લેટ મળી કુલ્લે ૪૬ ફ્લેટ અને ૩ પેન્થ હાઉસ તથા ૨ ઓપન ટેરેસનું રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુથી બાંધકામ માટેનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

૬. જત પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઇઓને આધીન ....ખાતે નં ....થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૭. ઉપરના વર્ણનવાળી મિલ્કત પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલી .... ફલોર પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન. ....ના પુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવા અંગે તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખીલેનાર એક તરફવાળાને રૂા........................ માં વેચાણ આપેલ છે જેમા અગાઉ અમોએ રજી.બાનાખત ....તારીખ.....................થી કરેલ છે તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતો આ વેચાણ દસ્તાવેજને લાગુ પડશે. જેના વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાઓને તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એક તરફવાળા પાસેથી આજદિન સુધીમાં નીચેની વિગતેથી ચુકતે મળી ગયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

રૂપીયા	ચેક નં.	બેન્ક	તારીખ

GREY ENTERPRISE
Proprietor

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેન્કમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને બાંધકામ પુર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

૮. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઇપણ વ્યકતિ ,બેન્ક,શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર તો કોઇપણ પ્રકારનો કોઇપણ હકક કે અધિકાર અમો લખીઆપનારે ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદર જમીન મિલ્કત અમોએ અન્ય કોઇને જામીનગીરીમાં લખીઆપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઇ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી.સદર જમીન મિલ્કત અંગે અમોએ કોઇપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર ,બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઇપણ વ્યકતી ,સંસ્થા કે વ્યકતીના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

૯. સદર જમીન તથા મિલ્કત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી વેરા , ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી ,નોંધણી ફી,લખાઇ ફી, વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવીષ્યની જે કાંઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે.

૧૦. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો વેચાણ રાખનારને હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તમામ પ્રકારના કોમન હકકો

GREY ENTERPRISE
Proprietor

સાથેની તથા "ઇતીહાદટાવર્સ" ના રાભાઽદ તરીકેના તમામ હકકો યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામના દાવે સુરજ તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતના તમો પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મીલકતનો માલિકી હકક કોમ્પ્લેક્ષના નિયમોને આધીન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ ,વાલી,વારસદારોનો કોઇ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હકક,હીસ્સાનો સંબધ રહેતો નથી.

૧૧. સદર "ઇતીહાદટાવર્સ" નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા તમામ સભાસદો/ મેમ્બરોને કોઇને આવવા જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરી કરાવવાનું છે. કોઇપણ સભાસદ અમુક ચોકકસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા કરાવવા હકક અને અધીકાર કરી શકશે નહી. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાંજ પાર્કીંગ કરવુ કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ/ મેમ્બરોએ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઇપણ અર્થે બાંધકામ કરવુ કરાવવાનું નથી.

૧૨. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ મીલકત સીટી સર્વે કચેરી,વડોદરા મહાનગર સેવાસદન કચેરી,મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી. રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો.આ માટે અમો લખી આપનારની જયાં જયાં અને જયારે જયારે સહી સંમતીની જરુર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.સદર કોમ્પ્લેક્ષમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર જે દુકાનો આવેલ છે તે દુકાનો વેચાણ રાખનારને ફકત દુકાન જ વેચાણ આપેલ છે દુકાનની આગળ પાછળની ખુલ્લી જગ્યા ફકત કોમન

GREY ENTERPRISE
Proprietor

પાર્કીંગ માટે રાખેલ છે જે વેચાણ આપેલ નથી અને તે ખુલ્લી જગ્યામાં દુકાન વેચાણ રાખનારે કોઇપણ જાતનો કોઇ કામ ચલાઉ કે કાયમી પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે શેડ બનાવવાનો નથી કે કોઇપણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી કે આજુબાજુની મિલ્કતના માલિકોને અગર તો કોમ્પ્લેક્ષ અન્ય મિલ્કત માલિકોને માનસીક ત્રાસ કે દુઃખ,દર્દ કે અડચણ થાય તેવો ઘોંઘાટ કરવાનો નથી તેમ છતાં આવુ કૃત્ય દુકાન વેચાણ રાખનાર કરશે તો તે અટકાવવની પુરેપુરી સત્તા કોમ્પલેક્ષના અન્ય સભાસદો/ માલિકોની છે અને રહેશે અને તેવો તેવી કામગીરીને રોકવા હકકદાર અને અધિકારી છે અને રહેશે.

૧૩. વેચાણ આપેલ મિલકત **"ઇતીહાદટાવર્સ"** ની યોજનામાં આવેલ છે. તેના ગામ સભાસદ મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી ,સાચવણી,સફાઈ,નિભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ,ચાર્જિસ માટે વધારા મંડળ કે એસોશીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ/મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નિતિ નિયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે તેથી સદર કોમ્પ્લેક્ષના તમામ સભાસદોએ જે કંઇ સહીયારા હક્ક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હક્કદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવિધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીસ્ટમાં અન્ય કોઇને પણ કોઇને અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ રામજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

૧૪. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ કોમ્પ્લેક્ષના તમામ રાજ્યો માટે ઓવરહેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ,તે માટે લાઇટ વિગેરે જે કાંઇ મુકવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ ,લાઇટ બીલ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ ,મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાખવાનો ખર્ચ ટાવરના તમામ

GREY ENTERPRISE

Proprietor

સભાસદોએ વરાડે/રારખા હીરો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

૧૫. રાદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ કોમ્પ્લેક્ષની બહાર બાલ્કની ,ઝીલ,લર તથા એલીવેશનમાં કોઇપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.સદર કોમ્પ્લેક્ષના સ્ટ્રકચરમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમાં સુધારો વધારો કોઇપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઇ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"ઇતીહાદટાવર્સ"**નામની યોજનાના યુધ્ધમાં બાંધકામ અથૅરજુ કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમા કોઇપણ પ્રકારે કોઇપણ રાભાસદ/મેમ્બર હાલમા કે ભવીષ્યમાં અંગત માલીકી માગી શકશે નહી તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૬. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલ્કતની જે દિવાલો બાજુની મીલકત સાથે લાગીને આવેલછે તે તથા સ્લેબની ઉપર નીચે તમામ દિવાલો તે બન્નેની સાહીયારી ગણાશે અને તેનુ માપ દિવાલના મધ્ય બિંદૃથી ગણવાનુ છે.

૧૭. સદરહુ પ્રોજેકટનું બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તમામ ટેરેરા તથા ભવીષ્યમાં મળનારી એફ.એસ.આઈના હકકો. એસોસીએશનના રહેશે.આવા કોઇપણ હક્કો પ્રમોટરના રહેશે નહિ.

૧૮. ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધીકારો મળેલ છે ફકત તેજ મળેલ હકકો અને અધીકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નિયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નિયમોને આધીન હકકો અને અધીકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટશા સહ સાદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૯. <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી :</u>

GREY ENTERPRISE
Proprietor

કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર ,સક્ષમ રાત્તાધીકારી પાસેથી એકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને દુકાન/ ઓફીસનો કબજો સોપશે. એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ ઓપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દીન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને દુકાન/ ઓફીસનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૨૦. પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર ફલેટ/દુકાનના ઉપયોગ તેમજ વાણીજય માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દીન-૧૫મા ફલેટ/દુકાનનો કબજો લેશે.

૨૧. એલોટી ધ્વારા ફલેટ/દુકાનનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોકત મુદા ૧૮ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખીત સુચના મળેથી એલોટી સદર કરારમા દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ,બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોપશે. જો એલોટી મુદા નં.૧૮ મા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નીષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૨૨. સદર ફલેટ/દુકાનનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ અથવા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા તારીખ જે વહેલુ હોય તે તારીખથી પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી મિલ્કતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમા શકય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

GREY ENTERPRISE

Proprietor

૨૩. સદર લેખમા દર્શાવેલ ફલેટ/દુકાન અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો ગેરકાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી.સદર લેખની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ દુકાન/ ઓફીસ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા ,પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયા સુધી તે સદર લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામા ન આવેલ હોય.

૨૪. <u>સ્માંતરતા (Severability) :-</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો , આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે ત્યા કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે.

૨૫. <u>વિવાદનું નિવારણ :-</u>

જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એકટ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન RERA સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામા આવશે.

૨૬. <u>સંચાલક કાયદો :-</u>

સદર લેખની રુઇએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારતસરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર RERA કોર્ટનું રહેશે.

GREY ENTERPRISE

Proprietor

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન

ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજાના રે.સર્વે નં.૩૬૨ પૈકીન વાળી , ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ,ઓ.પી.નં.૨૨ વાળી ૧૪૬૬-૦૦ ચો.મી.જમીનમાં "ઇતીહાદટાવર્સ" નામની રહેણાંક તથા વાણિજય યોજનાનું આયોજન કરેલ છે જેમાં નીચે જણાવેલ મીલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ફ્લોર	ફ્લેટ નં	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.	સુપર બીલ્ટઅપ ચો.મી.	વરાડે પડતી જમીન ચો.મી	બાલ્કની / વરંડા એરિયા ચો.મી	પાર્કિંગ/ગેરેજ એરિયા ચો.મી

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષીણ :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ અમારી સ્વતંત્ર ઇચ્છા અને તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી , વિચારી દીલના સાવધપણામાં અકકલ હોશીયારીથી ,બીનકેફ અવસ્થામા તેમજ કોઇપણ ધાક ધમકી રજુઆત અને ગેર સમજુતી સિવાય સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ ,વાલી,

GREY ENTERPRISE

Proprietor

વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમા કરી આપેલ છે.

સ્થળ: વડોદરા

તારીખ:

અત્રે...................................... મતું અત્રે...શાખ

<u>લખી આપનાર/જમીન માલિક</u>

<u>બીજી તરફવાળા :</u>

....

(શબ્બીર મુસા પટેલના

કુમુ અનસ શબ્બીર પટેલ)

GREY ENTERPRISE

Proprietor