<u>બાનાખત</u>

આજરોજ તારીખ : /૦૯/૨૦૨૧ ને વાર ના રોજ આ બાનાખત **<u>લખી લેનાર / એકતરફવાળા :-</u>**

.................................., ઉ.વ.આ.- ......, ધંધો - ...., રહે..., વડોદરા. (જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં લખી લેનાર અગરતો એકતરફવાળા, તમો, તમારા, તમારી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થયેલ છે તેમ ગણવાનું છે.)

જોગ આ બાનાખત **<u>લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા :-</u>**

શબ્બીરઅલી મુનીરઅલી કાદરી ,ઉ.વ.આ.-૫૯ ,ધંધો –વેપાર ,રહે.ઝહીન એન્કલેવ, ફતેગંજ,વડોદરા. Aadharcard No. 808513500179 / Pancard No.AOYPK1438A(જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર અગરતો બીજીતરફવાળા, અમો, અમારા, અમારી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારોઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થયેલ છે તેમ ગણવાનું છે.

આથી અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, શહેર વડોદરામાં ,ફતેગંજ વિસ્તારમાં આવેલ સ્થાવર મિલ્કત કે જે સીટી સર્વેના નકશાના વિભાગ -ડી ,<u>ટીકા નંબર – ૧/૫ ના સી.સ. નંબર -૨/૯/અ થી નોંધાયેલ છ. જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧૨૯.૦૪.૨૭ ચો.મી.રહેલ છે,</u> જેમાં "ZUWEINA HEGIHTS" ના નામે એપાર્ટમેન્ટ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, ત"ZUWEINA HEGIHTS" મા .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર - ...... વાળી મિલ્કત જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી.રહેલ છે, જેના કોમન રોડ રસ્તાનું

વણવહેચાયેલ સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.અને કોમન પ્લોટ નું વણવહેચાયેલ સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રહેલ છે, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી.રહેલ છે, જેમાં બાલ્કનીના એરીયાનું સમાવેશ થયેલ છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપરોકત વિગતવર્ણનવાળી સ્થાવર મિલ્કત આ બાનાખત ની વિષયવસ્તુ છે.

૨. ઉપરોકત પેરા-૧ માં જણાવેલ વિગતવર્ણનવાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને કુલ્લે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેના બાના પેટે તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ વિગતે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચે જણાવેલ વિગતે ચૂકવી આપેલ છે, જે અમોએ તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ છે, ગણી લીધેલ છે અને તે અમોને પ્હોચ્યા છે અને તે બાના ની રકમ નો સ્વીકાર કરી અમોએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તમારી તરફેણમાં હાલનો આ બાનાખત લખી આપેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઇએ આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.) ....થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઇન, અને સ્પેસીફીકેશન, જે તેમના આર્કિટેક જતીન પટેલ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર ઝરના એસોસીયેટસ શ્રી વિનુભાઇ આર. પટેલ જેનો વુડા/કોર્પોરેશન લાઇસેન્સ નંબરઃ..................... દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)

એકટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધીત એકટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલા છે અને એલોટીઓ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એર્ટની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલની પ્રમાણીત નકત, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામ ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ ,જેના પર યુનિટો બાંધવાના છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે , તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેર્કર્ડની માહીતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકુત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે-આઊટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર સ્કીમ અને ફળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનિટના પ્લાન અને સ્પેશીફીકેસનની પ્રમાણીત નકલ સાથે બીડવામાં આવેલ છે તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિન્હીત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફકિશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલી છે જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર સ્કીમનું કમ્પલીશન સર્ટિફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટિફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતા વખતે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પુર્તતા થયેથી જ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટિફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સુચિત પ્લાન અનુસાર સદર સ્કીમનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

જત સદર યુનિટનો કાર્પેટ એરિયા.........ચો.મી. છે (કારપેટ એરિયાના અર્થમાં યુનિટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્કલુસીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી યુનિટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે)

જત સદર કરારમાં બંન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અનો અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંન્ને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફળવવામાં આવનાર યુનિટના વેચાણની કુલ કિંમત રૂ.................... (અંકે રુપીયા .... પુરા) જેની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપીયા ....(અંકે રૂપીયા..........................પુરા) ચુકવેલા છે તેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
	અંકે		

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંન્ને પક્ષો ખાત્રી આપે છે) અને બાકી પડતા નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પધ્ધતીથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એક્ટ / અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર યુનિટના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી અનુસાર પ્રમોટર (યુનિટ અને ગેરેજ / આવૃત પાર્કિંગ) લાગુ પડતુ હોય તે વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધીન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

<u>બાનાપેટે ચૂકવેલ રકમ ની વિગત :-</u>

અનું નં.	રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક

રૂપિયા ..../-   કુલ બાના પેટે ચૂકવેલ રકમ.

(i) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી યુનિટ નંબર : .... જેનો કારપેટ એરિયા ....ચો.મી. અને તે “વિવાન્તા” માં આવેલ છે. (જેને હવે પછી “સદર યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તે રૂપિયા .... (અંકે............ ... . .પુરા) જેમાં ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સ્કીમની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વીંતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચાવા માટે સહમત થયેલા છે (યુનિટની કિંમત તથા સમાવિષ્ટ ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા અને પાર્કિંગ સ્પેસની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

(ii) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી બાલ્કનીઓ જે યુનિટનો હિસ્સો છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે તેના અવેજથી ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા સહમત થયેલા છે.

(ii) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ઓપન પાર્કિંગ સ્પેસ નં. ....જે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ખાતે સ્થિત છે જે લેઆઉટમાં બાંધવામાં આવેલ છે, તેના અવેજથી ખરીદવા અને પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

1(a) સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપિયા ....(અંકે ....પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લિકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂપિયા ....(અંકે.............પુરા) પ્રમોટરને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

(i) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા...........(અંકે......પુરા) કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે, અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બજિા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) રૂા................અંકે................પુરા (કુલ કિંમત ના ૩૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) કુલ કિંમત ૪૫ % થી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારબાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(iv) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. ૩ નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકિ જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના સમયે નકકીં થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી)

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી તેવી રકમ "……….." માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહી તેવી રકમ "……….." માં ફ્લોરીંગ કામ,તેમજ બારી, બારણા, પ્લાસ્ટર નું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી તેવી રકમ "……….." ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ એલીવેશન, ટેરેસ પરનુ વોટર પ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરુરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "………" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(b) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમા આજદિન સુધીના એટલેકે એલોટીને યુનિટ સોંપણી કરતા સુધીના કોઇપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

1(c) સદર કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધાર સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાવેલ કે ઇસ્યુ કરાયેલ

રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

1(d) પ્રમોટર પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી ધ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ....% ના છુટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેચી શકશે નહી.

1(e) સદર સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરિયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલીની વિગતોની પુર્તતા કરી એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેટ એરિયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ % ની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકુતી બાદ કારપેટ એરિયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરિયામાં ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક(SBI MCLR +2%)વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારીની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે ચુકવવાની રહેશે. જો સુચિત કારપેટ એરિયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. જો બધુ નાણાકિય સમાયોજન સદર કરારના મુધ્દા નં. 1(a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટર ના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

1(f) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાની 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 સામે કોઇપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

નોધ: બહુમાળી સ્કીમ / વિંગના કિસ્સામાં પેટા મુધ્દા (ii) અને (iii) માં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ / પોડિયમ / માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

2.1 આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને યુનિટની સોંપણી કરવા દરમ્યિાન સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો જે કાંઇ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર યુનિટ સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

2.2 સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંન્ને જે લાગુ પડતુ હોય તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને યુનિટ સહિત ભાગે પડતો એરિયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવીજ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુધ્દા નં. 1(c) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

3. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનની સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફક્ત **586.24** .ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. ની આપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેસન્ટિવ એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને **586.24** ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ **583.10** .ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતીને આધારે સદરહું યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

4.1 જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને યુનિટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. કે તે એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટ માંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, ભારતીય રિર્ઝવ બેંકના વિધ્ધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ **(SBI MCLR+2%)** જેટલો રેહશે તેજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર કરારની શરતોને આધીન જે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક**(SBI MCLR+2%)**લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

4.2 ઉપરોક્ત મુધ્દા નં. 4.1 માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સબંધીત સ્થાનિક સત્તામાંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણા નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

જે શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી.પોસ્ટ ધ્વારા એલોટી ધ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઇ-મેઇલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદ અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમય ગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

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

5. પ્રમોટર ધ્વારા સદર સ્કીમમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફિટીગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લિફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે. જે અત્રે સામેલ છે.

6. પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનિટનો કબજો મોડામાં મોડા .૨૫/૦૭/૨૦૨૪.સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટ ના મુધ્દા નં. 4.1 મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિત ના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોપવાનાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર યુનિટનું બાંધકામા નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય.

(i) યુધ્ધ, પ્રજાકિય આંદોલન અથવા દૈવિ આપતિ

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રુલ, સરકારી અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ કોર્ટ નું નોટીફીકેશન.

7.1 કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટિફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાં ની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપસે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને યુનિટ નો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

7.2 પ્રમોટર ધ્વારા લેખિતમાં સદર યુનિટ ઉપયોગ તેમાં રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં યુનિટનો કબજો લેશે.

7.3 એલોટી દ્વારા યુનિટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોકત મુદ્દા નં. 7.1 મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તીઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને એલોટી યુનિટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

7.4 સદર યુનિટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનિટની અંદર અથવા તો સ્કીમમાં જયાં યુનિટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરને ધ્યાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇઓ ક્ષતિપુર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

8.1 એલોટી સ્કીમના અન્ય યુનિટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોશિયેશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-અપોરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામમડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીયેશનમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

8.2 પ્રમોટર દ્વારા સદર યુનિટ રહેણાંક તેમજ વ્યાપારિક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ સંબંધીત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે યુનિટના કારપેટ એરિયા ના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઇટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ સ્કીમના નિભાવ માટેના

તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલા છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીયેશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પીક / કામચલાઉ માસીક યોગદાન પેટે રૂા. .... આવા ખચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી, અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીયેશનની રચના થઇને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમાં ન થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

9. એલોટી ધ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સુચવે એ રીતે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

10. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી / એસોશીયેશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે રૂા. .... કાનુની ખર્ચ પેટે જેમાં પ્રમોટરના એર્ટની-એટ-લો / વકીલની ફી સામેલ છે, તે ચુકવશે.

11. તબદીલી- દસ્તાવેજોની નોંધણી સમયે અથવા સદર સ્કીમની ઇમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષા બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

12. <u>પ્રમોટરની રજુઆતો અને વોરંટીઓ :</u>

(1) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલિયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે, તે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડાયેલ ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ

પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૈતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

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

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

(4) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

(5) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સ્કીમ / વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઇસેંન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા સ્કીમ / વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઇસેંન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, સ્કીમ / વિંગ અને કોમન એરિયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

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

(7) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ / યુનિટ ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલા નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.

(8) પ્રમોટર એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(9) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોશીયેશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરિયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીએના એસોશીયેશનને સોંપી દેશે.

(10) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, નુકશાની અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દિધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

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

13. એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે સદર યુનિટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(1) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનિટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જયાં યુનિટ આવેલ છે તે સ્કીમમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી. જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમોની વિરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહી.

(2) યુનિટમાં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકુતીની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનિટ ને અથવા જયાં યુનિટ આવેલ છે તે સ્કીમના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્કીમના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તથા યુનિટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની ફેરફાર વખતે પુરતી કાળજી

રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઊભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(3) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતી માં યુનિટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુધ્ધ એવું કાઇ પણ કરવુ કે કરાવવું નહી. ઉપરોકત શરતોનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(4) યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યુનિટના એલિવેશન કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને યુનિટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને ખાસ કરીને સ્કીમના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનિટ ના અન્ય યુનિટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૂતી કરવી નહી.

(5) એવુ કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇ ભાગના વિમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

(6) યુનિટ જયાં સ્થિત છે તે સ્કીમના કંમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહી કે ફેકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.

(7) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં યુનિટ સ્થિત છે તે સ્કીમના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(8) જે હેતુથી યુનિટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ,વીમા તેમજ અન્ય લેણા જે કાઇ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(9) એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર યુનિટ કે તેનો કોઇ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(10) યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી /લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જેતે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી /લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી /ફેડરેશન ધ્વારા યુનિટના ભોગવાતા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(11) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના વ્યાજબી સમયે સદર સ્કીમ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી સ્કીમની સ્થિતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

14. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો.ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોશિયેશન અથવા કંપની ના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક, લીગલ ચાર્જિસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે તેનો ઉપયોગ કરશે.

15. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનિટ અથવા સ્કીમ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનિટ

સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

16. **<u>પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે કે નહી કે હવાલો આપશે નહી :</u>**

કરારના અમલ બાદ સદર (યુનિટ) મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહી અનો જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનિટ ખરીદવામાં સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહી.

17. **<u>બંધનકર્તા અસર :</u>**

પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઇ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહી, જયાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેનટ મળ્યાના 30 દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ પ્રમોટર ધ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના 30 દિવસની અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર ધ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે ઓલોટીને તેના ધ્વારા ભરેલ નાણાં બુકિંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

18. **<u>સમગ્ર કરાર :</u>**

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર સ્કીમ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક

સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક જે કાંઇ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

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

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઇ શકશે.

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

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

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

જો આ કરારની કોઇપણ જોગવાઈ રદબાતલ અથવા અધિનિયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ અથવા કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમો હેઠળ અવ્યવસ્થિત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે, તો કરારના આ જોગવાઇઓનો વ્યાજબી રૂપે અત્યાર સુધી સમજી અથવા કાઢિ નાંખવામાં આવશે. આ કરારના હેતુ સાથે અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા કાયદા અથવા નિયમો અને નિયમનોને અનુરુપ આવશ્યક હદ સુધી અને જે કરાર હોઇ શકે તે લાગુ કાયદાને આધીન હોવું અને આ કરારની બાકી જોગવાઇઓ તે સમયે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

22. **<u>કરાર સંદંભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :</u>**

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઇ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે પ્રોજેકટના દરેક યુનિટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

23. **<u>અમલનું સ્થળ :</u>**

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય પ્રમોટરના અધિકુત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા

બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

24. એલોટી અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલી ખત / લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઇ જરુરી સહીઓ કરી આપશે.

25. સદર કરાર ની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચિત ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટી (લખી લેનાર) નું નામ :

સરનામું :

ઇ-મેઇલ આઇ. ડી. :

પ્રમોટરનું નામ :

સરનામું :

ઙ-મેઇલ આઇ.ડી. :

જો ઉપરોકત સરનામા કે ઇ-મેઇલ આઇડી માં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તેવા સંજોગોમાં એલોટી /પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્રવ્યવહાર એલોટી /પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમણે મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

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

27. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

28. **વિવાદનું નિરાકરણ** : કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન થી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓ ને આધીન ....સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

29. **સંચાલક કાયદો** : સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર ....ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.સદર રેરા એકટ ૨૦૧૬ ની તમામ કલમો બંન્ને પક્ષોને કબુલ મંજુર કર્તા છે.

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

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડી. વડોદરાના **Village- Fatehgunj,Taluka-Vadodara District-Vadodara, City Survey No.3/1,Plot No.3/C, TP No.1/9 Paiki** વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ **293.12 ચો.મી.** વાળી જમીન આવેલ છે સદર જમીનને લગતા, વળગતા તમામ જાતના હકકો તેમજ સદર જમીનમાં આવેલ ઝાડ,બીડ સહ આકાશથી પાતાળ સુધીના ઇઝમેન્ટના હકકો સહીતની મીલકત

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે ;

દક્ષિણે :

: દ્વીતીય શિડ્યુલ :

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે તેમાં જમીનમાં **ZUWAINA HEIGHTS** યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોર થર્ડ ફ્લોર અને ફોર્થ ફ્લોર, ફિફ્થ ફ્લોર... બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

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

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે ;

દક્ષિણે :

<u>અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ.</u>

એલોટી (લખી લેનાર)

....

સાક્ષીઓ:

(૧) નામ :

સહી :

(૨) નામ :

સહી :

<u>અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ.</u>

<u>એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર) :</u>

.............નામની ભાગીદારી પેઢિના ભાગીદારો વતી

વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

(૧)

....

(૨)

....

સાક્ષીઓ:

(૧) નામ :

સહી :

(૨) નામ :

સહી :

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

તુતીય શીડયુલ : યુનિટનું વિસ્તુત વર્ણન તથા ગેરેજ / કલોઝડ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

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

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

પરિશિષ્ટ –બી : (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણીત નકલ)

પરિશિષ્ટ –સી : (એપાર્ટમેન્ટનું સ્પેશિફીકેશન અને સુવિધાઓ)

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

પ્રમોટર

...(શબ્બીરઅલી મુનીરઅલી કાદરી).

વડોદરા.

તારીખ : /૧૧/૨૦૧૮