: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૭ ના ચૈત્ર વદ ને વાર , તારીખ : ૨૦૨૧ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે .

એક પક્ષવાળા/ખરીદનાર :

....: ઉ.વ.આ .... , ધંધો :........... - , રહેવાસી ઠે.. . વડોદરા .

જેમને હવે પછી આ કરારમાં " ખરીદનાર અથવા એક્તારફવાળા " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે , જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ , વાલી , વારસો , એકઝીક્યુટર્સ , એડમીનીસ્ટ્રેટરો , અત્યાયાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

સુરેશભાઈ વશરામભાઈ પટેલ , ઉ.વ.૪૬ , ધંધો : ખેતી/વેપાર

રહેવાસી : ૨૧/દુર્ગા એન્કલેવ , વડસર રોડ , વડોદરા , ગુજરાત .

આધાર નં .૨૩૯૧ ૭૦૮૦ ૬૭૪૭ . Pan No ACWPP4679G

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "વેચનાર " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે , જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ , વાલી , વારસો , એકઝીક્યુટર્સ , એડમીનીસ્ટ્રેટરો , ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે

જત , અમો લખી આપનાર / "બીજીતરફવાળા" તે તમો વેચાણ લેનારને "એકતરફવાળા" અમારી રાજીખુશીથી આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે .

૧ , ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રી . વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા પાદરાના તાબાના કસ્બે પાદરાના રે.સર્વે નંબર : ૧૨૪૩/૧ બીનખેતી ઉપયોગની જમીન કે જેનુ માપ ૪૫૫૨.૦૦ ચો.મી. છે .

૨ . સદર જમીન આ અગાઉ ખેતીની જમીન હતી તે ખેતીની જમીન અમો જમીન માલીકએ દિપકભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ અને મહેન્દ્રભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ પાસેથી તા . ૨૦-૭-૨૦૧૭ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ લેખથી વેચાણ રાખેલી છે તે રજીસ્ટર વેચાણ લેખ પાદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમા ૧૯૭૯ નંબરે તા . ૨૦-૭-૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે . સદર બાબતની રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૦-૭-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ નંબર : ૧૬૮૬૦ થી વેચાણની નોંધ થયેલી અને તા . ૨૩-૮-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ મંજુર થયેલી છે . ત્યાર બાદ સદર જમીન અમોએ બિનખેતીની પરવાનગી મે.કલેકટર સાહેબશ્રીના હુકમ નંબર : સી.બી / એન.એ / વડોદરા /પાદરા/૧૨૪૩/૧/૧૦૦૫૮૬૨/૨૦૧૯, તા.૨-૫-૨૦૧૯ થી પરવાનગી મેળવેલી છે. સદર બાબતની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ થયેલી અને નોંધ મંજુર થયેલી છે અને સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના પત્ર નંબર : ૧૧૧૭બીપી૨૧૨૨૦૦૨૬ , તા.૫-૭-૨૦૨૧ થી આપેલી છે એ રીતે સદર હું જમીનના અમો બીજીતરફવાળા સહ માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા છે.

સંદરહુ મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂ .... --પુરાની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઇ કર્યા બાદ બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં .૨ ની અનુસૂચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહી આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલક્ત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે .

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો , બિલ્ડીંગ પ્લાન અને ટાવરની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે , અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલક્ત અવેજ રૂ -...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે , આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે , અને બાકીની રકમ નીચે મુજબ ચુક્વવાની રહેશે .

: અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

અનું. નંબર	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીગ સમયે	૧૦% રકમ થી વધુ નહિ
૨.	. આ બાનાખત થયેથી દિવસ -૧૫ માં	૩૦% રકમ થી વધુ નહિ
૩.	મકાનનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ થી વધુ નહિ
૪.	મકાનના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૭૦% રકમ થી વધુ નહિ
૫.	મકાનની તમામ દિવાલોનું ચનતરકામ , અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી - બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયે	૭૫% રકમ થી વધુ નહિ
૬.	મકાનના સેનેટરી ફીટીંગ , દાદર , ફલોરિંગ સુધીનું કામ પુરૂ થયે	૮૦% રકમ થી વધુ નહિ
૭.	મકાનના બહારનું પ્લમ્બીંગ , બહારનું પ્લાસ્ટર , એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	મકાનમાં ઇલેક્ટ્રીક ફીટીગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૯૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ થી વધુ નહિ

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો , બિલ્ડીંગ પ્લાન અને ટાવરની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે , અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલક્ત અવેજ રૂા .... - અંકે રૂપિયા ....પુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે . આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે , જે નીચે મુજબ છે .

...૪...

અવેજની રકમની વિગતઃ

રકમ (રૂ .)	ચેક નં .	તારીખ	બેંકનું નામ

આ કરાર દ્વારા વેચાણમાં આવેલ મિલક્તનું વર્ણન :

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ - રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા પાદરાના તાબાના કસ્બે પાદરાના , તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક સર્વે નં .૧૨૪૩/૧ , જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૫૨.૦૦ ચો.મી. જમીન આવેલ છે ,. બીન - ખેતીની જમીન / મિલકત છે અને સદરહુ જમીનના બીનખેતી શાખા દ્વારા બીનખેતી ઉપયોગ માટે વડોદરાના કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તેમના હુકમ દ્વારા પરવાનગી મળેલ છે . સદરહુ બીનખેતી જમીન માટે વડોદરા મહાનગર પાલીકા ની રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૧૧૭બીપીર૧૨૨૦૦૨૬ , તા .૦૫.૦૭.૨૦૨૧ થી પરવાનગી મળેલ છે . જે યોજનાનું નામ " મીરા ૪૪ રેસીડેન્સી " રાખવામાં આવેલ છે , જેની વિગતો નીચે મુજબ છે .

મકાન ન.	મકાન નું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	સદર મકાનને વરાડે પડતી વણ – વહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)

સદર મિલક્તની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે .

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

<u>હવે , સાક્ષી અપાયેલ વૈચાણખત નીચે મુજબ છે :</u>

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહુ મિલક્ત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલક્ત ચોખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદર હું મિલક્તના કોઇ પણ ભાગ કે સંપુર્ણ મિલકત પર કોઈ પણ વ્યક્તિ કે કોઈપણ રીતે કોઇ જવાબદારી કે બોજો કરેલ નથી અને આ વૈચાણ કરેલ , તબદીલ કરેલ મિલકતમાં કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં કોઈ પણ વ્યક્તિનો હક કે રસ , દાવો કે જવાબદારી નથી , જો પણ કોઇ વ્યક્તિ કે સંસ્થા દાવા કરતું આવે કે સદર મિલકત માટે વાંધા - વચકા કરે તો તે દૂર કરવાના ખર્ચની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે . સદરહું જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ “ મીરા ૪૪ રેસીડેન્સી ” છે અને કોઇ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ . સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્ય ચુકવવાનો રહેશે .

તથા ખરીદનારએ ઉપરના તમામ દસ્તાવેજ અને તેની વિગતો વાંચેલ છે અને / એટલે કે તે આ મિલક્તના ટાઇટલથી સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ તેમણે બિલ્ડરને માંગણી કરેલ છે જેનો મકાન નં ....,માળ કુલ કાર્પેટ એરિયા..................... ચો.મી. તથા એટેચ્ડ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ............. ચો.મી તથા વોશ એરિયા નું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી તથા તેમાં આવેલ તથા <u>પાર્કિંગ ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી અને એફ.એસ.આઇ.</u> નું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી તથા વરાડે પડતી વણ - વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ................ ચો.મી. વાળી મિલક્ત છે . અને જે સુચિ - બી માં વિશિષ્ટ રૂપથી દર્શાવવામાં આવેલ છે અને બિલ્ડરે પણ નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન માટે મંજુરી આપેલ છે .

આથી , પ્રમોટર મકાન વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો મકાન નં .... ક્ષેત્રફળ............ ચો.મી. , કાર્પેટ એરિયા ....અને................ માં ખરીદનારને રૂપિયા............. અંકે રૂપિયા ....પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે , જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી , રજીસ્ટ્રેશન ફી કે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુક્વવાનો રહેશે . આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂ.................... અંકે રૂપિયા ....-પુરા ચુક્વેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છેઃ

અનુ નં.	ચેક નં	બેંક નું નામ	તારીખ	રકમ
કુલ				

આથી , “ પ્રમોટર ” ઉપર મુજબની રકમ મળ્યાની કબુલાત કરે છે .

૨.જત , બિલ્ડિંગનું બાંધકામ વડોદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગે મંજુર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે . અલબત્ત , જો બિલ્ડર ઈચ્છે તો ફ્લેટ | ટાવરના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઇ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે . જો કે , વેચાણ આપેલ મકાનમાં કોઇ ફેરફાર હોઈ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજુરી મેળવવી પડશે . એ જ રીતે , મંજુર થયેલ યોજનામાં કોઇ ફેરફાર કરે તો , વૉદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે .

૩.જત , ખરીદનારાઓ મંડળના સભ્ય બનવા માટે બંધનકર્તા રહેશે અને તેમણે કબજો લેતી વખતે સમક્ષ અધિકારી સમક્ષ સભાસદ ફી ભરવાની રહેશે . ખરીદનારાઓ એ મજકુર મિલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો કબજો લઇ લીધેલ માનવામાં આવશે અને તેને/તેણીને વૈચાણ ખતની તારીખથી મંડળ/સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સામાન્ય જાળવણી ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે .

૪. કબજાની , વેચાણ કરારના અમલની કે મકાન નું બાંધકામ પૂર્ણ થયાની તારીખ , તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજય સરકારના અને સ્થાનિક સત્તાના તમામ ખર્ચા ડેવલપરે ચુકવવાના રહેશે અને તે તારીખ બાદ મકાન ખરીદનાર / ઓએ ચુક્વવાના રહેશે .

૫.તબદીલ / વેચાણ કરારની તેમના નામે કરવાની કાર્યવાહી અને નોંધણીના તમામ ખર્ચા ખરીદનાજીરાઓએ ચૂકવવાના રહેશે અને મંડળના થાપણની રકમના હિસ્સા માટે પણ પૈસા ચૂકવવાના રહેશે .

<u>૬.પ્રમોટર એલોટીને સદર મકાનનો કબજો મોડામાં માં મોડા તા .૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે . જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે , તેવા સંજોગો માં એલોટ દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં .૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચૂકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે . પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ,</u>

પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચૂકવેલ તમામ રકમો પર વાર્ષિક SBI MCLR + ૨ % ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે . એલોટી , તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક SBI MCLR + 2 ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે

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

(૧) યુધ્ધ , પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

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

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર , સમક્ષ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુક્વણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપશે . પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઈ , ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે . પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન ૭ ની અંદર તેના જતી એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે .

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર મકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા એલોટદિન - ૧૫ માં મકાનો કબજો લેશે .

૭.૩ સદર મકાન નો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળની અંદર એલોટ મકાન ની અંદર અથવા તો જયાં મકાન સ્થિત છે તેમાં , કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી , ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદ્દભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે , તેવા સંજોગોમાં , શક્ય હોઇ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે . જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી , ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂતિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહી .

<u>ખામીની જવાબદારી</u>

૮.મજકુર મકાન નો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનારા/ઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન , જો ખરીદનાર/રાઓ મકાન કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જયારે પણ શક્ય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે અને જોતે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન બને તો , ખરીદનાર/રાઓ ડેવલપર પાસેથી આ પ્રકારની નુક્સાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે . જોકે ખરીદનારાઓ કોઇ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર બિલ્ડીંગના, ફ્રેઝના માળખાનાં બદલાવ કરેલ હોવો જોઈએ નહીં , જેમાં કોલમ , બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે , આથી અહીં મંજુર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર / રાઓ બાથરૂમ , કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહીં જેના લીધે પાણી લીંક થાય . જો આ પ્રકારનો કોઇ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજુરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે . અહી ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપર જાણી જોઇને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને મકાનમાં રહેનારા લોકોના નિષ્કાળજીપૂર્વકના ઉપયોગ , વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુફુટનો તેમાં સમાવેશ થતો નથી , અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજુરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય મકાન થયેલ નુક્શાનની ભરપાઇ ખરીદનારે કરવાની રહેશે .

૯.યુનીટને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાની રહેશે અને ક્લાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઇલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ ઈપોક્સી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય . વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામગ્રીની વોરંટી અહી આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે અને જો ખરીદનારાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામા આવે , રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહીં .

૧૦ . જત , ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે યુનીટ/મકાન ના અવારનવાર તુટફૂટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રેચર પર તાપમાનમાં ૨૦ થી વધુ ફેરફાર , નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી મામુલી તિરાડોને સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ ગણી શકશે નહી અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રેચરલ ખામીઓને કારણે નથી .

૧૧ , આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમની ટીમ મકાનનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર , ફ્લોરિંગ , કોમન વોલને અને આ રીતે સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઇપણ કામ કરશે નહી .

૧૨ , આથી ખરીદનાર/રાઓને આ સમજ સાથે વેચાણ માટેનું મકાન ખરીદવા માટે તૈયાર થયા છે કે મિલકતના કેસ જાહેરનામામાં આપેલ શરતો મુજબ શિડયુલ માં વર્ણન કરેલી મિલકતની એફ.એસ.આઈ માં જો વધારો થાય અને જો ડેવલોપર દ્વારા ટી.ડી.આર ખરીદવા માં આવે તો ડેવલોપર બાંધકામ વધારી શકે છે અને જો આ પ્રકારના બાંધકામની પરવાની મળે તો કોમન એરિયા અને સુવિધાનો વણ વહેંચાયેલ ભાગ પ્રમાણસર રીતે ઘટી જશે .

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૩.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત ક્લીયર 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 સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક , ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે .

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

૧૩.૩ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી

૧૩.૪ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી .

૧૩.૪ સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંવિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ , લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ , લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રજેક્ટ , પ્રોજેક્ટ લેન , બિલીંગ પ્લાન અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે .

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

૧૩.૬ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ માં પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય .

૧૩.૭ પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર મકાન/પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી .

૧૩.૮ સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓની કાનુની , ખાલી , શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે .

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

૧૩.૧૦ સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તમંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ , સરકારી વટહુકમ , હુકમ જાહેરનામું (મિલક્તની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળે નથી .

૧૪ , એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર મકાન આવે તેઓ , પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે .

૧૪.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી મકાનને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે . તેમજ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં મકાન આવેલ છે , તે જગ્યામાં એવા કોઇપણ પ્રકારનો સુધારા - વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો , નિયંત્રણો કે પેટા - નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં .

૧૪.૨ મકાન માં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી , જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે મકાન ને અથવા જયાં મકાન આવેલ છે . તે બિલ્ડીંગમાં બાંધકામ કે માળખાને નુક્શાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ જેનાથી દાદર , કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જયાં મકાન સ્થિત છે તથા મકાન ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય , તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટ દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે .

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

૧૪ : ૪ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ મકાન ના એલીવેશન કે જયા મકાન સ્થિત છે તેની બાહય ક્લર સ્કીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને મકાન ના અન્ય ભાગો તથા ગટર , ડ્રેઇનેજ અને પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે , અને ખાસ કરીને , બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી ઝેલમ , બીમ , દિવાલો , સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ મકાન ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતિ કરવી નહીં .

૧૪.૫ એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જયાં મકાન સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ અને બિલ્ડીંગ કે જયાં મકાન સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે .

૧૪.૬ મકાન જયાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ , કચરો , ચીથરા , એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંક્યો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં .

૧૪.૭ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જણાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી , વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓ કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે .

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

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

૧૪.૧૦ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી | લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી | ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો , પૈટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે . સોસાયટી , લીમીટેડ કંપની , અપેક્ષ બોડીફિડરેશન દ્વારા મકાન ના ભોગવટાના તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચૂકવવાના થતા કર , ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે .

૧૪.૧૧ એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને , કામદારો સાથે કે કામદારો વિના , દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિર્લીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે .

૧૫ . દસ્તાવેજની વિગતો :

જત , ખરીદનારની માંગણી પર , પ્રમોટરે ટાઇટલ , ખત અને દસ્તાવેજો , ઓર્ડર , એન.એ.ઓર્ડર , પરવાનગીઓ , નોંધણીના પ્રમાણપત્રો , ૭/૧૨ ના ઉતારા , સદરહું જમીનના ટાઇટલ સર્ચ રિપોર્ટ , નુક્શાન ભરપાઈ ખત , પ્રોજેકટની જમીન અને પ્લાનની બાંયધરીઓ , લેઆઉટસ , પ્રમોટરના અને જમીન જાગીર (અધિનિયમન અને વિકાસ) કાયદો ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું ફાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને તેના અંર્તગત બનાવવામાં આવેલ બીજા કાયદાઓ અને અધિનિયમો આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડીઝાઇનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્ત્વજેઓ નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે

૧૬ . સદર કરારમાં દર્શાવેલ મકાન અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ છે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી . સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચાવામાં આવેલ મકાન સહિતની ખુલ્લી જગ્યા , પાર્કીંગ સ્પેશ , લોબી , દાદર , ટેરેસ , મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય . અને સદર કરાર મુજબ અમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી અમો ખરીદનાર સદર મિલક્તનો વેચાત્ત દસ્તાવેજ કરીશુ .

૧૭ . આથી બિડર દ્વારા ખરીદનાર/રાઓને મકાન ની સીમાને અડીને ગ્રાઉન્ડ ફલોર કે તેને અડીને આવેલ અગાસી કે અગાસીની ખુલ્લી જગ્યા કે જગ્યાઓ ફાળવવામાં આવી હોય તો તેવા ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ તે પ્રકારની જગ્યાને ખુલ્લી જગ્યા તરીકે કે અગાસી તરીકે જ વાપરશે અને તેના પર કોઈ પણ પ્રકારના કાયમી કે કામચલાઉ માળખા ઉભા કરવામાં આવશે નહી અથવા અગાસીનો કોઇ પણ ભાગ ઢાકવામાં આવશે નહીં કે અગાસીના કોઇ પણ ભાગ કે દિવાલ નો બગીચા તરીકે ઉપયોગ કરવામા આવશે નહીં , અને જો બિલ્ડીંગના ફલેટના ખરીદનારાઓને કે વાપરનારાઓ આ શરતોનો ભંગ કરશે , તો પ્રમોટર આવા કોઈ પણ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે તે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જેતે ખરીદનારાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટેના ખર્ચ કે નુકશાનીની ભરપાઇ ખરીદનાર/રાઓ ને કરવાની રહેશે . આ શરતના પ્રકારે , ખરીદનાર/રાઓ ઉપર જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરશે અને તેમને અનન્ય રીતે વાપરવા માટે આપેલ મિક્તમાં કોઇ પણ માળખું ઉભું કરશે નહી .

૧૮ . જો ખરીદનારાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલા વેચાણ આપેલ મકાનનો કબજો મેળવવા ઇચ્છતા હોય તો તેમને આ પ્રકારનો કબજો એ સમજુતિ સાથે આપવાનો રહેશે કે ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યાં સુધી અન્ય કોઈ પણ સ્થાનિક સત્તા દ્વારા પાણીનું જોડાણ મળી શકશે નહી .

૧૯ . સદર મકાનની અગાસી/ટેરેસનો તથા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક “મીરા ૪૪ રેસીડેન્સી” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે . કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ. નો કોઇ હકક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ .

૨૦. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે .

૨૧ . વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે . જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો ,(રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ , ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે .

૨૨ . સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉડભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રેશે.

૨૩. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રશે .

૨૪ . વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે . જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો , રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ , ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે .

૨૫. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી ટરેસ) ના માલીકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે . ની જગ્યાના તમામ હકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના રહેશે . વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઇ.) મને તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલક્તમાં લીફટ , ગટર લાઇન , ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની તાકીઓ , પાણી તથા લાઇટ તથા ગેસ કનેકશનની લાઇન અંગે જોડાણ કરવા અંગેના હકો તમામ સભ્યોના રહેશે . અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે .

૨૬. પ્રમોટર એલોટને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં માં મોડા તા .૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે . જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં સૂર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું છે , તેવા સંજોગો માં એલોટ દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં .૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ૨ ચુઘેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચુક્વવા જવાબદાર છે .

૨૭ . સદર મિલક્ત ની રકમ ચુકવવામાં ડીલે થશે તો સદર બાનાખત રદ થાય તો બાનાપેટે આપેલ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટીને પરત આપવામાં આવશે .

૨૮ , કરાર રદ કરવા બાબત (severability)

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ , ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય ,

તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે . પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં . પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મકાન ગીરો મુકશે નહી . અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં . અને જો આવો કોઈ થાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે , તો તત્પરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં , આવો સાનગીરો કે બોજો મકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં .

30. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૨૦૪૮.૨૫ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયામમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI –Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇ નો લાભ મેળવીને ૨૦૪૮.૨૫ ચોરસ મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે ,સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૬૨૧.૭૨ નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે.અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઇનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

.

૩૧. મકાનનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર , કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને , એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે . પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલા ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહિ . પ્રમોટર દ્વારા આવી પુર્ણ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતીની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે . કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો , પ્રમોટર એલોટીએ ચુક્વેલા વધુ નાણાં , એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR + ૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે , ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે . એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો તો , પ્રમોટર ચુક્વણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટેન) મુજબ , એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે . આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો , આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ , ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે .

૩૨ સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act , 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે . જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.. તા............. ના રોજ આપવામાં આવેલ છે . જેની નકલ આ સાથે અનેક્ષર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

33 . બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.C.C.) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ. ,વધારાની એફ.એસ.આઇ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઇ હકક હિસ્સો રહેશે નહિ . અગર હકક આવે તો એસોસીએશન ઓફ એલોટીને મળી જશે.

૩૪ . પ્રમોટર વધારાની કોઇપણ એફ.એસ.આઈ. નુ ક્લેમ કરશે નહિ તથા અગાસી , ટેરેસ ના તમામ હકકો એલોટી / મકાનમાલિક/ સોસાયટીના તમામ સભ્યોનું રહેશો .

સુચિ- " અ "

, ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રી . વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા પાદરાના તાબાના કસ્બે પાદરાના રે.સર્વે નંબર : ૧૨૪૩/૧ બીનખેતી ઉપયોગની જમીન કે જેનુ માપ ૪૫૫૨.૦૦ ચો.મી. વાડી બિનખેતી ઉપયોગ ની જમીન જે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (વુડા) ના રેહ્ઠાણ ઝોનમાં આવેલ છે.સદરહુ જમીન / મિલક્તની ચર્તુ સીમા નીચે મુજબ છે .

પૂર્વે : મોજે:ગામ સાંગમાનો સીમાડો આવેલ છે

પશ્ચિમે : રે.સર્વે નંબર : ૧૨૪૪ વાળી જમીન આવેલી છે.

ઉત્તરે : રે.સર્વે નંબર : ૧૨૪૨. વાળી જમીન આવેલી છે.

દક્ષિણે : રે.સર્વે નંબર : ૧૨૪૩/૨. વાળી જમીન આવેલી છે.

સુચિ- " બ "

, ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રી . વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા પાદરાના તાબાના કસ્બે પાદરાના રે.સર્વે નંબર : ૧૨૪૩/૧ બીનખેતી ઉપયોગની જમીન કે જેનુ માપ ૪૫૫૨.૦૦ ચો.મી. વાડી બિનખેતી ઉપયોગ ની

જમીન જે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (વુડા) ના રેહ્હાણ ઝોનમાં આવેલ છે.તે પર આયોજિત "મીરા ૪૪ રેસીડેન્સી" એ નામ ની યોજના માં પૈક્કીમાં આવેલ મકાન તથા ખુલ્લી જગ્યા સાથે નો બ્લોક/મકાન નં: .... , વાળી મિલક્ત તમોને આજરોજ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે , જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે

બ્લોક/ મકાન નં.	મકાન તથા ખુલી જગ્યા નું માપ (ચો.મી.)	મકાનના બાંધકામનું માપ (ચો.મી.)	કોમોન રસ્તાનું તથા કોમોન પ્લોટ ની વરાડે પડતી જગ્યા નું માપ (ચો.મી.)

સંદરહું મિલક્તની ચર્ત સીમા નીચે મુજબ છે .

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સુચિ- "ક "

મકાન ના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

સ્ટ્રકટર ડિઝાઈન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફ્રેમવર્ક અને બ્લોકનું કડિયાકામ

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઇડીંગ વિંડો

બધા રૂમમાં વડિટરીફાઇડ ફ્લોરિંગ

.સારી ગુણવત્તા વાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર .

આઇ.એસ.આઈ બ્રાન્ડની ગુણવત્તા વાળી ઇલેક્ટ્રીક સ્વીચો .

કનસિલ આઇ.એસ.આઇ વાયરીંગ

પુરતા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટ સાથે ઇલેકટ્રીક વાયરીંગ અને સ્વીચો .

નોંધ :

સદરહુ વિગતો સામાન્ય છે જે સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા પર આધારિત હોવાથી બદલાઈ શકે છે .કોઈ પણ વધારાની વિગતો કે કામની અલગથી કિંમત ચુકવવાની રહેશે . ઉપર આપેલ મુજબ નક્કી થયેલમાં કોઇ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વર્જ્ય કરવા પર રિબેટ રીફંડ મળશે નહીં .

જેની સાક્ષીએ આ કરાર ના દિવસે એપ્રીલ મહિને વર્ષ ૨૦૨૧ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

<u>જમીન માલીકો / બીજીતરફવાળાઓ</u>

: (સુરેશભાઇ વશરામભાઇ પટેલ) .

<u>વેચાણ રાખનાર / લખાવી લેનાર / એકતફવાળાઃ</u>

....

સાક્ષી ની સહી:

૧.......................................

૨..