

શ્રી

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : ----/----/૨૦૨૩ નારોજ

કુબેર ઈશ્વર સીટી નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ---- નં.-----વાળી----- ચો.મી.
કારપેટ એરીયા તથા ----- ચો.મી. બાલ્કની/ વોશ એરીયાવાળી કે જે મંજૂર નકશા મુજબ ----
-- ચો.મી. બિલ્ડઅપ એરીયાની તથા ----- ચો.મી. ખુલ્લી અગાસીના એરીયાવાળી સ્થાવર
મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર :

અમો લખી આપનાર એક તરફવાળા (જમીન માલિક) :---

શ્રી ચંદ્રકાંત પુરુષોત્તમભાઈ પરમાર ઉ.વ.આ.૪૨ ધંધો વેપાર PAN No. AHJPP
1388 G, Aadhar No. 7286 2660 9964 રહે. ૭૬, ગીત ગુંજન સોસાયટી, સાધુ
વાસવાની સ્કુલ પાસે, ન્યુ વી.આઈ.પી. રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલિક એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે.)

લખી આપનારા-સંમતી આપનાર-પ્રમોટર/ આયોજક :---

કુબેર ઈશ્વર PAN No. AAYAK 1659 B, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

શ્રી મુકેશભાઈ ઠાકોરભાઈ સોલંકી ઉ.વ.આ.પુખ્ત ધંધો વેપાર PAN No. CSRPS
9320 Q, Aadhar No. 9870 2667 5883 રહે. મોટુ ફળીયું, વેમાલી, વડોદરાના.
(સદર કુ.મુ. ૧૬/૧૨/૨૦૨૨ નારોજ અ.નં.૩૩૧૮ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.)

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર સંમતી આપનારા અગર પ્રમોટર/ આયોજક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

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

૧. ----- ઉ.વ.----PAN No. -----

----- Aadhar No. -----

૨. ----- ઉ.વ.----PAN No. -----

----- Aadhar No. -----

બંને રહે.-----

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧. અમો આ લેખ લખી આપનારા-જમીન માલીકનાની માલીકી અને લખી આપનારા- પ્રમોટર/ આયોજકની કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-----

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કરજણના તાલુકે કરજણના મોજે કરજણની સીમની બીનખેતીની થયેલ જમીન જેનું રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૯૮૫ ક્ષેત્રફળ ૦.૫૬.૬૬ હે.આરે.ચો.મી. (૫૬૬૬.૦૦ ચો.મી.) પૈકીની ૬૬૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કપાત થતા સર્વે નં. ૯૮૫/૧/૧ ની ૮૦.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા સર્વે નંબર : ૯૮૫/૧/૨ ની ૪૯૨૨.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૫૦૦૨.૦૦ ચો.મી. જમીન જે પૈકી ૧૮૭૩.૩૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૩૧૨૮.૭૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની જમીન આવેલી છે.

સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતી ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી હુકમ નંબર : એન.એ.નંબર/ જમીન/કલમ-૬૫/વશી/એસ.આર./૦૩/૨૦૧૮ તા. ૨૬/૦૪/૨૦૧૮ થી મે. નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારીશ્રી-કરજણ ધ્વારા આપવામાં આવેલ છે તથા સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કરજણ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીનાએ પોતાના

હુકમ નંબર : 1076LD 22230003, તારીખ : ૦૮/૦૮/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ છે. વધુમાં લે-આઉટ પ્લાન/ બિલ્ડીંગ પ્લાન અભિપ્રાય મે. નગર નિયોજક, નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતુ વડોદરા ધ્વારા તા. ૦૭/૦૮/૨૦૨૨ નારોજ હુકમ ક્રમાંક : ODPS/ 2022/ 068732 થી આપવામાં આવેલ છે.

સદર ઉપરોક્ત જમીન કે જે અમો એક તરફવાળાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૭૦/૨૦૧૮ અન્વયે મીલકતના માલીક શ્રી જીયાન ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે આધારે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રકમાં પડેલ વેચાણથી નામફેર નોંધો અન્વયે નામફેર થયા મુજબ અમો એક તરફવાળાઓ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. આ લેખ જમીન માલીકો તરીકે લખી આપેલ છે.

સદર જમીનનો રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી હુકમ નંબર : એન.એ.નંબર/ જમીન/કલમ-૬૫/વશી/એસ.આર./૦૩/૨૦૧૮ તા. ૨૬/૦૪/૨૦૧૮ થી મે. નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારીશ્રી-કરજણ ધ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

આ લેખના લખી આપનારા-કન્ફર્મીંગ પાર્ટી-આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગે સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓ મુજબ જરૂરી સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી તા. ૧૬/૧૨/૨૦૨૨ નારોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, કરજણ સમક્ષ નોંધણી નં.૩૩૧૫ અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ યોજનાનું આયોજન કરી, જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની એટલે કે રોડ-રસ્તા, જમીન સમતળ કરી, કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, જરૂરી બાંધકામ કરી, તમો લખી લેનારા- એલોટીનાને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ, બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારેલ/ સ્વીકારવાના હોઈ, આ લેખમાંલખી આપનારા- કન્ફર્મીંગ પાર્ટી-આયોજક/ પ્રમોટર તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

૨. સદરહું ૧૮૭૩.૩૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૩૧૨૮.૭૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુવાળી જમીન પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/ જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મે. કરજણ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટનાએ પોતાના હુકમ નંબર : 1076LD 22230003, તારીખ : ૦૮/૦૮/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ છે. વધુમાં લે-આઉટ પ્લાન/ બિલ્ડીંગ પ્લાન અભિપ્રાય મે. નગર નિયોજક, નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતુ વડોદરા ધ્વારા તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૮ નારોજ હુકમ ક્રમાંક : બીપી/કરજણ/૫૭૭ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ “કુબેર ઈશ્વર સીટી” નામની યોજનાવાળા યુનીટનું આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/ આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ પ્રમાણે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશું નહીં. (કે જેને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/ યોજનાની જમીન/ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

ઉપરોક્ત પેરા-૨ વાળી મીલકત જમીન માલીકે રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે તેની વિગત નીચે મુજબ છે.

૩. અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક/ પ્રમોટરને પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો અને અધિકારોની રુઈએ આ કરાર અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને/ રહેવાની સપ્ષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલીકી ફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સિવાય કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી, વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપલબ્ધ એવા કાગળો/ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનુ પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી, તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે

સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એક્ટના અધિનિયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતો આવરી લે, તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ, આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કે જે અમો પ્રમોટરે/ આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.

૪. અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન-મિલકતના કબજા-માલીકી હકકો એના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નુમના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકક પત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ/ આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/ ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, મેળવેલ બીનેતીની સહની જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) માંથી / ધ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજૂરીઓ, લે-આઉટ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરેની મંજૂરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણિત નકલો, યોજના અંગેની સંપૂર્ણ માહિતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/ પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/ પુરાવાઓ તમામ લખી લેનારા- એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ, તે અંગે લખી લેનારા- એલોટીનાએ સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી, તે અંગેની માંગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

૫. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી ધ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ અને મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે

તમામનુ પ્રમોટર/ આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કમ્પલીશન / ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનું શરુ કરેલ છે.

૬. સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા એલોટી/ લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ/ બાના પેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાને તમો એલોટી/ લખી લેનારાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/ અવેજની રકમ તમો એલોટી/ લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાને નક્કી થયા મુજબ ચુકવી આપવાના છે.

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

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

૧)અમો આ લેખના પ્રમોટર/ યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ ધ્વારા અપાયેલ મંજૂરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત “કુબેર ઈશ્વર સીટી” નામની યોજનામાં ૬૪ સુધીમાં યુનીટ, ફ્લેટ, શોપ્સ, ઓફીસ, કોમન એમીનીટીઝ મુજબનુ બાંધકામ થનાર છે અને આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/ યુનીટના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે એલોટી/ લખી લેનારાને અગાઉથી લેખિતમાં ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને યુનીટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેવુ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ ધ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરુરીયાત ઉભી થયેલ હોય તે માનય રાખવાનુ રહેશે.

૧a) સદર યોજનામાં આવેલ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની આ સાથે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/ જણાવ્યા પ્રમાણેની નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા / એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. (કે જે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગ લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની/ અગાસીનો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આંતરીક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

૧b)તમો લખી લેનારા/ એલોટી, અમો આયોજક / પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત :-

કે જે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત

૧c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/ લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/ આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/ જણાવ્યા પ્રમાણે બાના પેટે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કે જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાના પેટે મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ.

વેચાણ અવેજ ચુકવણીની પદ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્સર પ્રમાણે)

સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જણાવ્યા મુજબના હપ્તા/ સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં લખી લેનારા/ એલોટી તમામ રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા તો ઈન્ટરનેટ બેંકીંગ પદ્ધતિ પ્રમાણેની અમો પ્રમોટર-કંપની/ પેઢીના નામે ચુકવણી કરવાની હોઈ, જેની

ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે. પરંતુ, જો લખી લેનારા/ એલોટની ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર SBI MCLR Rate +2 % પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહનીરકમ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જે તે સમયના સરકારી કાયદાઓ/ નિયમોમાં થયેલા/ થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્ષની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ ફંડ, એઈન્ટેનન્સની/ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.એસ.ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વિગેરે નિયતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા / એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય, તો તે તમામ જે તે સમયે/ તારીખના નિયમો/ દરો મુજબ તેને આધીન હોઈ, તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટીફિકેશન/ હુકમ/ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફક્ત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત ટેક્ષો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, સરકારશ્રીનાનેજા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય કે ગણવાનો રહેશે નહીં.

૧e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં થતાં જે તે હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જે તે હપ્તાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નિયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા લખી લેનાર/ એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં. પરંતુ હપ્તાની રકમ નીચત સમયમાં ન ચુકવાય તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/ આયોજક SBI MCLR Rate + 2 % પ્રમાણે જે તે હપ્તાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

૧f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની લખી લેનાર/ એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં ૩ % સુધીની વધઘટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/ લખી લેનારા ધ્વારા કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/ દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/ આયોજક, લખી લેનાર/ એલોટીને ૪૫ દિવસમાં SBI MCLR Rate +2 % પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવાની છે અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોન નકકી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનું રહેશે.

૧g) અમો પ્રમોટર/ આયોજકને તમો લખી લેનાર / એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી ધ્વારા કાયદેસરના લેણાં/ વેચાણ અવેની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/ આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે લખી લેનાર / એલોટી અમો પ્રમોટર/ આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૧h) અમોલખી આપનારા-આયોજક/ પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદરહું યોજના હેઠળની વચોણ આપવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોપઈણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/ અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઉભા કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે મનાઈ હુકમ મેળવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકાર કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨) પ્રમોટર/ આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/ યોજનાની ઉપલબ્ધ જમીન/ પ્લોટેડ એરીયા મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત @ 1.80 પ્રમાણે ૮૮૫૯.૬૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય, તેવી વધારેલી F S I ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ ૦ પ્રમાણે ૦ ચો.મી.નો લાભ મેળવીને ૮૮૫૯.૬૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા ૧.૮ પ્રમાણે ૮૮૫૯.૬૦ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

જેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમિયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. તથા પ્રમોટર સદર એફ.એસ.આઈ.માં થયેલ વધારાનો ઉપયોગ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૪ મુજબ ૨/૩ એલોટીની સંમતી મેળવ્યા બાદ જ કરી શકશે. પ્રમોટર/ આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/ યોજનાની જમીનમાં નકકી થયા મુજબ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ પર ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા દીન સુધી ફક્ત પ્રમોટર/ આયોજકનો અધિકાર રહેશે. અને ત્યારબાદ સંપૂર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

સદરહું યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાટગીને આધીન જરુર પડે એલોટેડ પાર્કીંગ ફાળવવામાં આવશે. તેવી સમજુતીના આધારે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

જેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટકન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. તથા પ્રમોટર સદર એફ.એસ.આઈ.માં થયેલ વધારાનો ઉપયોગ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૪ મુજબ ૨/૩ એલોટીની સંમતી મેળવ્યા બાદ જ કરી શકશે. પ્રમોટરે/ આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/ યોજનાની જમીનમાં નકકી થયા મુજબ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ પર ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા દિન સુધી ફક્ત પ્રમોટર/ આયોજકનો અધિકાર રહેશે અને ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ સંપૂર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજૂરી મેળવતી વખતે મંજૂરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, તે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ૩૧/૦૧/૨૦૨૭ માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ તા. ----- નારોજ સુધીમાં એલોટીનાને સ્થળ પર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમય મર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ અને કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંને, જે

લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ/ યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આંદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુધ્ધ, ઘરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપત્તિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઈલેક્ટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરુ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

૦. તેવી જ રીતે, એલોટીએ ચુકવાવના નાણાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૫. અમો પ્રમોટર-આયોજક ધ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/ કાબુબહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નિયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી ધ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવી આપેથી, પ્રમોટર ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/ અંગેનો કરાર કે જે એલોટી ધ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દિનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટ બીલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર ધ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/ આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન/ કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને આયોજકો ધ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરુરીયાત

મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/ કરેલ/ થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશેન હી અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર ધ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા માપ, ફીકચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતાઓ અંગે કે વપરાતા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહિતીઓ મેળવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજૂર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/ આયોજક બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદર પ્રોજેક્ટ/ યોજનામાં આવેલ મિલકતના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/ એલોટીને તા. ૩૧/૦૧/૨૦૨૭ નારોજ સુધીમાં સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમા લખી લેનારા/ એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, લખી લેનારા/ એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે SBI MCLR Rate +2 પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનારા/ એલોટી પણ પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર SBI MCLR Rate + 2 % પ્રમાણે વ્યાજના ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/ આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/ આયોજકને સદર આ કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર હોઈ, તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો

ગણાશે અને પ્રમોટર/ આયોજક જરૂરીયાત મુજબ લખી લેનારા / એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા આપેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ ધ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરારની કઈ શરતનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે. તે બાબતે જાણ કરી, રદ્દ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે. અને પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલનોટીસનું લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા નિયત સમયાવાસમાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર/ આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશે. અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમાં, લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા સરકારી નિયમો/ કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્ષ જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી આપશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

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

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીગીંગ્સ, તેને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નક્કી કર્યા મુજબ આ સાથે નીચે એનેક્સરમાં જણાવ્યા મુજબ છે.

૬) સદર આથી વચોણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા / એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નક્કીથયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નક્કી થયેલ વેચાણકિંમત પર જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેક્શન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ ફંડ, મેઈન્ટેનન્સની/ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસ.ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વિગેરે નિયતદરો મુજબનીત મામ રકમ, ચુકતે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોક્ત જણાવેલ મુદ્દત સુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/ સોપી દેશે. પરંતુ ઉપરોક્ત પેરા નં.૩) માં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર ઉપરોક્ત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમા લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર/ આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનારા / એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

અમો પ્રમોટર / આયોજક આથી લેખીત ખાત્રી બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/ આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી, નક્કી થયા મુજબના સંપર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવી આપેથી ત્યારબાદ ૩ (ત્રણ)-મહીનાની અંદર

પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્ણતાઓ કરી આપી, એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/ જાણ કરેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટી ધ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવાલાયક મિલકતનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/ રહેવાલાયક એવી મિલકતનું કામ પરીપુર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/ જાણ કરેથી, પ્રમોટર ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/ અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી ધ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોંપવાનો હોઈ, તે દિનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટ બીલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખીલેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, ઉપરોક્ત પેરા નં.૭.૧) માં જણાવ્યા મુજબ લખી લેનારા/ એલોટ ધ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય, તો એટલે કે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા પરીપુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્ણતાઓ કરી આપેથી, નીચત સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/ એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.

૭.૩) અમો પ્રમોટર/ આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે, આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી, તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી, વર્ષ-પાંચ (૫) સુધીની સમય મર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રક્ચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/

નુકશાન એલોટીના ધ્યાનમાંલાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય તેવી ક્ષતિઓ/ નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, લખી લેનારા-એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫)- વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ ધ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/ સામગ્રીમાં ખામી હોય, તો, તે અને મટીરીયલ/ સામગ્રી / વસ્તુઓમાં કંપની/ ઉત્પાદક ધ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અંગે કે મેઈન્ટેનન્સ શિડયુઅલનુ પાલન ન થયું હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮. વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સસાયટીની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નિયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને તેના કાગળો/ ડોક્યુમેન્ટ્સ પર ફરજીયાત પણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજનાસહના નિયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નિર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા

મુજબ ડેવલોપમેન્ટ, ચાર્જીસ/ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/ આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એસોસીએશનને જરૂર પડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન ઓ ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફીની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ, વકીલ ફી વિગેરે યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર ધ્વારા કરવામાં આવશે અને વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને અમો પ્રમોટર જ્યાં સુધી યોજના થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીને હેન્ડઓવર/ સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર અગાસી તથા એફએસઆઈ સહના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી યોજનાના અધિકારો અમો આયોજક/ પ્રમોટર પાસે રહેશે.

ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ/ બીયુ પરમીશન મળ્યા બાદ કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા તથા એફએસ.આઈ વિગેરેના હકકો અમો પ્રમોટરના રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લલખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/ એલોટી, પ્રમોટર/ આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનાર/ એલોટી, પ્રમોટર/ આયોજક ને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી મટો અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :

૧) પ્રમોટર/ આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માકેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ છે તથા મીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર/ આયોજક યોજનાના અમલીકરણની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

૨) પ્રમોટર/ આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

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

૪) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૫) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા

અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/ આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.

૬) પ્રમોટર/ આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/ એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર, હકક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનું હનન થતું નથી.

૭) પ્રમોટર/ આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/ વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/ કરેલ ની જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા/ એલોટીના સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતું નથી કે થનાર નથી.

૮) આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/ આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રુએ લખી લેનારા/ એલોટીએ સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત મટો તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

૯) પ્રમોટર/ આયોજક સદર યોજના સંબંધીત સક્ષમ સત્તા અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૦) આ કરાર બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/ આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધીમાં મળેલ નથી.

૧૧) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR ATEACHANGE :**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમના ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીને હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૨) **લખી લેનારા/ એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે,**

૧) સદરહું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કજબો મેળવ્યા તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે તે યુનીટમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારી-શ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

૨) સદરહું આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારે ભરખ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/ માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહી. તથા ભારેખમ/ મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતેકોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરજી કાળજી લેવાની રહેશે અને જો લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/ એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩) લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તા અધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરુદ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહે નહીં તેમ છતાં કોઈ એવું થાય તો તે સંજોગોમાં લખી લેનારા/ એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

૪) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/ દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમાં કે રુપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/ આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં.

૫) લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદ્દબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની તી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૬) લખી લેનારા/ એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકશે નહીં કે વ્હીકલ/ કાર વોશીંગ જેવું કૃત્ય કરશે નહીં.

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

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

૧૩) **અલગતા બાબત (Severability) :-**

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

૧૪) **વિવાદનો ઉકેલ/ કાનુનીબાબત અને શાશન/ સંચાલન વ્યવસ્થા :-**

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી વચ્ચે થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે તમામ અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જાય કોર્ટ રાહે તેનું નીરાકરણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે અને આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નમાદાર કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫) સહી કરવાનું સ્થળ અને નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોંધણી ખર્ચ બાબત :-

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

૧૬) યોજનાનું નામ :

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે “કુબેર ઈશ્વર સીટી” ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

૧૭) સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસસેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

- ૧૮) સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/ આવેલ સામુહિક વપરાશ અંગેના કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ, કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગપોત પોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ નક્કી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૧૯) અમો લખી આપનારા-આયોજક ધ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુબહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/ નિયમોને આધીન તે મુજબ મેળવવામાં વલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તફરવાળા ધ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/ અંગેનો અમારા ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા ધ્વારા તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર ધ્વારા આયોજીત યોજનામાં જે તે યુનીટમાં આવેલ જે તે બાંધકામ / દબાણ કર્યા સિવાય, જે તે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે અને જે તે યુનીટને અડીને આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/ કવર્ડ કરે, તો તે દુર કરવાની જવાબદારી એશોસીએશનની છે અને રહેશે. અને યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી એટલે કે ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ ન મળે ત્યાં સુધી યોજનાના તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/ પ્રમોટર પાસે અબાધીત રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટના સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળે ના સમયે તબદીલ/ પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નિયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે અને ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ/ બીયુ પરીમશન મળ્યા બાદ કોમન સર્વિસીસ- વિગેરેના હકકો અમો પ્રમોટરના રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

- ૨૧) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને વધુમાં સદરહુ યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય, તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ઘુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનામાં કોમન રસ્તાઓમાં ગંદકી કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કેસરકારી કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ માલ-રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/ લેનાર વીમો/ ઈન્સ્યુરન્સ રદ્દ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં કે થઈ શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરુદ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૨) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે પ્રોજેક્ટ કરેલ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કિટેક્ટ ધ્વારા નક્કી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે સેફ્ટી ગ્રીલ આયોજક ધ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળસ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો

નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહુ યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનું રહેશે નહીં, પરંતુ નકકી કરેલ ચોકકસ જગ્યાએ જ મુકવાનું રહેશે. તથા સદર યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) સદરહુ યુનીટ ઓનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન યુનીટ પધ્ધતિવાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત તમો લખી લેનારા/ એલોટીનાને વેચાણ આપવાનકકી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલા/ સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો અગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી- મંગાવી શકાશે નહીં. કે જે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનના નામે કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ/ મળવાપાત્ર બાંધકામ પ્રમાણે, તેમજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખીઆપેલ છે.

૨૪) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથીસ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણો લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજૂરી/ પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની

જરુરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/ સહની નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રાખવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જ્યાં સુધી યોજના એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/ સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હકકો અમો આયોજક/ પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૫) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદરહું યોજના ઓનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ યુનીટ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટી કે વ્યક્તિગત સેફ્ટી માટેજરુરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર-એક્ટીગ્યુસર/સીલેન્ડર, ફાયર લીફ્ટ, સવલતોનુ આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેની જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નિયમોનુ પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનુ હોઈ, જેમાં જરુરી સાથ સહકાર આપી નિયમોનુ પાલન કરવા તમો લખી લેનારા/ એલોટી બંધાયેલા છો.

૨૬) અમો પ્રમોટર સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદર મિલકતનોકબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરનલ ફર્નીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રક્ચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી તેમજ જરુરીસ્ટ્રક્ચર કન્સલટન્ટ પાસેથી જરુરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસીએશન/ આર્કિટેક્ટનુ એનોઅસી મેળવીને વધારાનુ કામ કરી-કરાવી શકશો. અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નીચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ ધ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવન જરુરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/ દિવાલોમાં/ પ્લમ્બીંગ પાઈન, કીચન-બાથરુમની ટાઈલ્સોમાં કે ફ્લોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થનય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય, કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફીટીંગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન

કરનાર યુનીટ માલિકોએ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપર નીચેના યુનીટ માલિકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તો તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવિધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન યોજનાની લીફ્ટ ઈક્યુપમેન્ટની સુવિધાઓ, ઈલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈક્યુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જે તે બનાવનાર કંપનીઓ/ ઉત્પાદકનાએ આપેલ મુદતો સુધીની ગેરન્ટીઓ-વોરંટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરન્ટીઓ-વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી કે ગણાઈશું નહીં. અને મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરેનો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ફેરફારો, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે ક્રેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા) આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહીં કે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જે તે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, વિડીયો ગેમ પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન/ કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ ઍની પ્રવૃત્તિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુનો અથવા તો અન્યને અડચણ-અંતરાય-અસુવિધાઓ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી

શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/ આયોજકની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૯) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ- બનાવેલ યુનીટ પ્રમાણે પાર્કિંગની જગ્યામાં વાહન પાર્ક કરવાના રહેશે. તથા અન્ય કોમન પાર્કિંગમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે હંગામી ધોરણેએટલે કેઈમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કિંગ કરવા હકકદાર હોઈ, જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો, ઘંઘાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહીં. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૩૦) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળાઓ માલીકી અને કન્ફર્મીંગ પાર્ટી- પ્રમોટરની કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી સદર જમીન-મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્યા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમોલખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમા લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારુપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કરજણના તાલુકે કરજણના મોજે કરજણની સીમની બીનખેતીની થયેલ જમીન જેનું રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૯૮૫ ક્ષેત્રફળ ૦.૫૬.૬૬ હે.આરે.ચો.મી. (૫૬૬૬.૦૦ ચો.મી.) પૈકીની ૬૬૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કપાત થતા સર્વે નં. ૯૮૫/૧/૧ ની ૮૦.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા સર્વે નંબર : ૯૮૫/૧/૨ ની ૪૯૨૨.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૦૦૨.૦૦ ચો.મી. જમીન જે પૈકી ૧૮૭૩.૩૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંકહેતુ માટે તથા ૩૧૨૮.૭૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની જમીન. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- પુર્વે : સર્વે નંબર ૯૮૬ વાળી મિલકત આવેલ છે.
- પશ્ચિમે : સર્વે નંબર ૯૮૪ વાળી મિલકત આવેલ છે.
- ઉત્તરે : પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માંથી નેશનલ હાઈવે નંબર-૮ ઉપર જવાનો રસ્તો આવેલ છે.
- દક્ષિણે : સર્વે નંબર-૯૮૭ તથા ૯૮૮ વાળી મિલકત આવેલ છે.

-: આ લેખ હેઠળની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કરજણના તાલુકે કરજણના મોજે કરજણની સીમની બીનખેતીની થયેલ જમીન જેનું રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૯૮૫ ક્ષેત્રફળ ૦.૫૬.૬૬ હે.આરે.ચો.મી. (૫૬૬૬.૦૦ ચો.મી.) પૈકીની ૬૬૪.૦૦ ચો.મી. જમીન કપાત થતા સર્વે નં. ૯૮૫/૧/૧ ની ૮૦.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા સર્વે નંબર : ૯૮૫/૧/૨ ની ૪૯૨૨.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૦૦૨.૦૦ ચો.મી. જમીન જે પૈકી ૧૮૭૩.૩૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંકહેતુ માટે તથા ૩૧૨૮.૭૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/ મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત “કુબેર ઈશ્વર સીટી” નામે યોજના પૈકીમાં નીચે જણાવેલ.

પાન ૩૨

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ / શોપ નંબર	કારપેટ એરીયાનું માપ ચો.મી.	બાલ્કનીનું માપ ચો.મી.	ઓપન ટેરેસ ચો.મી.	વોશ એરીયા ચો.મી.	કુલ કારપેટ એરીયાનું માપ ચો.મી.	પાર્કિંગ ચો.મી.	વરાડે પડતી ચો.મી.

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: એનેક્ષર :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ ન.ર) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન-મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂં.-----/- (અંકે રુપિયા -----) પુરા નક્ક કરાવમાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/ આયોજકનાને ચુકવી આપવાની છે.

૧)સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/ લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/ આયોજકને રૂં-----/- પુરા ----- બેન્કના ચેક નં.----- ધ્વારા તા. ----- નારોજ (કે જે ૧૦ % થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાના પેટે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/ આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૨) રૂં.-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે પ્રમોટર/ આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ.

૩) રૂં.-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે પ્રમોટર/ આયોજકને જ્યાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ.

૪) રૂં.-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધારે નહી તે રીતે) બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સીલ્સ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમે.

૫) રૂં.-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાના કામ/ બાંધકામ સાથે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમે. ૬) રૂં.-----

-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રસ, બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમ.

૭) રૂં.-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટરપ્રુફીંગ કામ, એલીવેશનના કામ/ બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમ.

૮) રૂં.-----/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે મિલકતમાં લાઈટ વાયરીંગ, પેવીંગ, વિગેરેના કામ/ બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમ.

૯) બાકી પડતી રકમ રૂં.-----/- પુરા (કે જે ૧૦૦% રકમથી વધુ નહી તે રીતે) કે જે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને પરીપુર્ણ કરવાની થતી રકમ અને યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે.

-: એનેક્ષર-૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ :

(સદર યોજના રીયલ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં.----- થી નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે/ નોંધણી નં. ----- થી નોંધણી થયેલ છે.)

-: એનેક્ષર-૨:-

ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગરેની યાદી/ વિગત વર્ણનો અનેસુવિધાઓ :-

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

- (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર
- (૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- (૩) દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર
- (૪) બારી: એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
- (૫) ફ્લોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
- (૬) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીક સાથે.
- (૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.
- (૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
- (૯) ઈલેક્ટ્રિક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
- (૧૦) લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

ઉપરાંત કોર્મશીયલ હેતુ માટે સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

૧. સ્ટ્રક્ચર અને દીવાલો ફીનીશ : અર્થક્રિક પ્રતિરોધક ડીઝાઈન પ્રમાણેનું આર.સી.સી..ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર અને અંદરના દીવાલોમાં પ્લાસ્ટર પર પટ્ટી અને પ્રાઈમર પુટ્ટી અને બહારની દીવાલો પર હવામાન પ્રતિરોધક પેઈન્ટ.
૨. દરવાજા / બારી : વુડન દરવાજો, એમ.એસ. રોલીંગ શટર.
૩. ફ્લોરીંગ : દરેક યુનીટમાં સ્કટ્ટીંગ સાથેની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ અને કોમન નેચરલ સ્ટોન/ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ.
૪. ઈલેક્ટ્રીક :- કન્સીલ કોપન વાયરીંગ અને મોડ્યુલર સ્વીચોના પુરતાં પોઈન્ટ.

અત્રે -----મતુ અત્રે-----શાખ

જમીન માલિક/ એક તરફવાળા :-

આ કરારના જમીન માલિક(અથવા જમીન માલિકે
અધિકૃત /નિયુક્ત કરેલ વ્યક્તિ) નાની સહી :

શ્રી ચંદ્રકાંત પુરુષોત્તમભાઈ પરમાર

સંમતી આપનારા/ પ્રમોટર/ આયોજક :-

આ કરારના સંમતી આપનારા/ પ્રમોટર/ આયોજક અથવા
તેઓએ અધિકૃત/ નિયુક્ત કરેલા વ્યક્તિ) નાની સહી :

શ્રી મુકેશભાઈ ઠાકોરભાઈ સોલંકી

લખી લેનારા/ એલોટી :

આ કરારના એલોટી (વ્યક્તિગત / સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા
સહીત) ની સહી :

સાક્ષીની સહી :

૧)નામ :-----

સરનામું :-----

૨)નામ :-----

સરનામું :-----