# બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું)

**આજરોજ તારીખ : _______________ના રોજ "બંસી હાઇટસ" નામની યોજના**

**માં ટાવર ________ ના _______ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ________**

**_____ જેનો કારપેટ એરીયા __________ ચો.મી. વળી મીલકતનો બાનાખત**

**પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર : પ્રમોટર**

**જયોતીબેન ચંદ્રકાન્ત શ્રીવાસ્તવ**, ઉ.વ. _____ વર્ષ, ધંધો _______, રહેવાસી,

______________________________________________,

**પાન નંબર : ____________________**

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં **લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / પ્રથમ પક્ષકાર / પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને જે સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનારાઓ જાતે તથા તેઓ ના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઝ, નોમીની ઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

**<u>અને બીજાપક્ષવાળા : લખી લેનાર:</u>**

______________, ઉ.વ. _____ વર્ષ, ધંધો _______, રહેવાસી, ______

______________________________, **પાન નંબર : _______**

( જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં માં **લખાવી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજાપક્ષકાર (એલોટી)** તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, જે સંબોધનનાં અર્થમાં લખી આપનાર જાતે તથા તેઓ ના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઝ, નોમીની ઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

**પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો' તથા વ્યકિતગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.**

**જોગ સદર બાનાખત નો કરાર અમો લખી આપનાર પ્રમોટર તમો લખી લેનારા બીજાપક્ષકાર ને, અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,**

૧. જોગ, અમો લખી આપનાર પ્રમોટર ની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની મિલકત, **રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ ૧, ના મોજે ગામ વડોદરા કસબા માં પ્રતાપનગર વિસ્તાર માં આવેલ રે. સ. નં. ૨૦૩/૧, વાળી મીલકત કે જેનો સમાવેશ વડોદરા સીટીસર્વેના વિભાગ ૪, માં સીટ નં. ૯૪, ટીકકા નંબર ૧૧/૨, સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૪ અને ૨૯૪૨ પૈકી સીટી**

**સર્વે નં. ૨૯૪૪ ની કુલ જમીન પૈકી પુર્વ તરફની ૧૮૪૧.૦૨ ચો.મી. જમીન આવેલ છે.** સદર મિલકત નુ વિસ્તૃત વર્ણન નીચે પરિશીષ્ટ ૧ માં જણાવેલ છે, અને જેને આ લેખમાં "સદરહું જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. જત મોજે વડોદરા કસબા, તા. જી. વડોદરા ની સીમમા આવેલ મીલકત રે. સ. નં. ૨૦૩/૧, વાળી મિલકત કે જેનો સમાવેશ વડોદરા સીટીસર્વેના વિભાગ ૪, સીટ નં. ૯૪, ટીકા નં. ૧૧/૨, સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૨ અને ૨૯૪૪ જે પેકી સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૪ ની કુલ મીલકત પૈકી પુર્વ તરફતી જમીન ક્ષેત્રફળ ૧૮૪૧.૦૨ ચો.મી. પૈકી અડધી મીલકત ક્ષેત્રફળ ૯૨૦.૫૧ ચો.મી. વાળી જમીન તેના ઉપર કરેલ પ્લીન્થ સુધીના બાંધકામ સહીત તેના માલીકો ૧. અશ્વીનકુમાર કનૈયાલાલ પટેલ, ૨. રમેશભાઇ જવાહરભાઇ શાહ, નાઓએ અમો જયોતીબેન ચંદ્રકાન્ત શ્રીવાસ્તવ ને રજીર્સ્ટડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર વડોદરા ની કચેરીમાં નોંધની નંબર ૪૬૮ થી તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ આપેલ હતી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરયા બાદ સદર દસ્તાવેજ ની નવી નોંધણી વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૪૯ થી તારીખ ૧૮/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ પડેલ છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે અમો લખી આપનાર જયોતીબેન ચંદ્રકાન્ત શ્રીવાસ્તવ નુ નામ સીટી સર્વે રેકોર્ડમાં નોંધ નં. ૯૧૧૩ થી તારીખ ૧૮/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ સદરહું વેચાણ રાખેલ મીલકત ના

માલીક તરીકે દાખલ થયેલ છે જે નોંધ તારીખ ૧૩/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ મંજુર થયેલ છે.

અને મોજે વડોદરા કસબા, તા. જી. વડોદરા ની સીમમા આવેલ મીલકત રે. સ. નં. ૨૦૩/૧, વાળી મિલકત કે જેનો સમાવેશ વડોદરા સીટીસર્વેના વિભાગ ૪, સીટ નં. ૯૪, ટીકા નં. ૧૧/૨, સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૨ અને ૨૯૪૪ જે પેકી સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૪ ની કુલ જમીન પૈકી પુર્વ તરફતી જમીન ક્ષેત્રફળ ૧૮૪૧.૦૨ ચો.મી. પૈકી બાકી પડતી અડધી મીલકત ક્ષેત્રફળ ૯૨૦.૫૧ ચો.મી. વાળી જમીન તેના ઉપર કરેલ પ્લીન્થ સુધીના બાંધકામ સહીત તેના માલીકો ૧. અશ્વીનકુમાર કનૈયાલાલ પટેલ, ૨. રમેશભાઇ જવાહરભાઇ શાહ, નાઓએ અમો જયોતીબેન ચંદ્રકાન્ત શ્રીવાસ્તવ ને રજીર્સ્ટડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર વડોદરા ની કચેરીમાં નોંધની નંબર ૪૬૮ થી તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ આપેલ હતી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરયા બાદ સદર દસ્તાવેજ ની નવી નોંધણી વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૪૮ થી તારીખ ૧૮/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ પડેલ છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે અમો લખી આપનાર જયોતીબેન ચંદ્રકાન્ત શ્રીવાસ્તવ નુ નામ સીટી સર્વે રેકોર્ડમાં નોંધ નં. ૯૧૧૪ થી તારીખ ૧૮/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ સદરહું વેચાણ રાખેલ મીલકત ના માલીક તરીકે દાખલ થયેલ છે જે નોંધ તારીખ ૧૩/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ મંજુર થયેલ છે.

આમ ઉપર જણાવ્યા મુજબ અમો પ્રમોટર સદર બાનાખત કરાર ના પરિશિષ્ઠ માં વર્ણવેલ મીલકત ના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર છીએ.

૩. સદરહું અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટર પરીશીષ્ઠ માં વર્ણવેલ મીલકત સી. સ. નં. ૨૯૪૨, ૨૯૪૪ પૈકી સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૪ ની કુલ જમીન પૈકી પુર્વ ભાગની જમીન ક્ષેત્રફળ ૧૮૪૧.૦૨ ચો.મી. વાળી જમીન ના માલીક મુખત્યાર છે અને સદરહું મીલકત ઉપર અમો પ્રમોટર નો કબજો ભોગવટો છે, સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા ની રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ-૫/એપાર્ટમેન્ટ/૨૧/૨૦૧૮–૨૦૧૯ થી તારીખ ૨૭/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ મેળવેલ છે. અને ત્યારબાદ વડોદરા મહાનગર પાલીકા માંથી રીવાઇઝ રજાચિઠ્ઠી નંબર વી.એમ.સી/૦૬-૦૩-૨૦૨૦/૧૩૪૨૬૦૮/૦૧/૦૦૪૫૩૫ તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ મેળવેલ છે, અને સદરહું બાંધકામની પરવાનગી મુજબ “બંસી હાઇટ” નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે જેમાં ટાવર “એ”, “બી”, “સી”, અન “ડી”, એમ કુલ ચાર ટાવરોમા સાત માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટસ નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

૪. પ્રમોટર આ પરિયોજના /પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક , હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી પાચ ફ્લોર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે, આ પરિયોજનાને **"બંસી હાઇટ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૫. પ્રમોટરે પરિયોજના /પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ /વિકાસ /બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી **રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ-૫/એપાર્ટમેન્ટ/૨૧/૨૦૧૮–૨૦૧૯ થી તારીખ ૨૭/૦૪/૨૦૧૮, અને રીવાઇઝ બાંધકામ પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નંબર વી.એમ.સી/૦૬-૦૩-૨૦૨૦/૧૩૪૨૬૦૮/૦૧/૦૦૪૫૩૫ તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૨૦**ના રોજથી મંજુરી આવી છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

૬. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન /બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફિકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કટિકેટ શ્રી, કન્સ્ટ્રકશન એન્જીનીયરશ્રી, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠણ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે /કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૮. પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન /પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા /વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન /બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તે એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકિશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

૯. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

૧૦. એલોટીએ 'બંસી હાઇટસ' બિલ્ડીંગમાં, જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ___ ચોરસ મીટરવાળો ________ માળે આવેલ ફલેટ નંબર _______ માટે અરજી કરેલ છે.

૧૧. એલોટીને 'બંસી હાઇટસ' બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટમાં ઉપરોકત જણાવેલ મિલ્કત તે સાથે કોમા પાર્કીંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ 'રેરા' કાયદાની કલમ - ૨ નાં ખંડ અને મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલકત કહેવાશે) આ ની પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

૧૨. પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકટ બાબતને જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં

જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

૧૩. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓ અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોટ ફકરા '૧૧' માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ - ૧૩ હેઠણ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠણ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠણ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

**<u>શરતો:</u>**

**૧.** આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોટ ફકરા '૧૦' માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય

સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામનો ખર્ચનો, એપાર્ટ મેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૨. કારપેટ એરીયા આધારીત મિલકતના કારપેટ એરીયા __________ ચોરસ મીટરની કિંમત રૂા.______________ શબ્દમાં રૂપિયા _________ પુરા થાય છે.

૩. સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ

સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદનૂ ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૪. એલોટીએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા /કરતી વખતે રૂા.________ શબ્દમાં રૂપિયા __________ પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. (જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૧૦% થી વધુ રકમ નથી) અને બાકી પડતી અવેજના રકમ રૂા.______________ શબ્દમાં રૂપિયા ________ પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

**<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :</u>**

આથી, પ્રમોટર ફલેટ વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો ________ ટાવરનો ફલેટ નં._____ માળ, ક્ષેત્રફળ ______________ કાર્પેટ એરીયા ચોરસ મીટર માં ખરીદનારને રૂા.____________ અંકે રૂપિયા ___________ પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, **VAT** સર્વિસ ટેકસ, જીએસટી, કે કોઇપણ સરકારી કે અધ—સરકારી ટેકસ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે, આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટર બાનાની રકમ રૂા._____________ અંકે રૂપિયા ________________ પુરા ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચ મુજબ છે.

| અ. નં. | ચેક નં. | બેંકનુ નામ | તારીખ | રકમ રૂા. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

અને બાકી પડતી અવેજના રકમ રૂા.________ શબ્દમાં રૂપિયા _________ પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

૧. રકમ રૂા. _________ અંકે રૂપીયા _________________ (જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૩૦% થી વધુ રકમ નથી) લખી લેનારે લખી આપનારને ‘બંસી હાઇટસ’ નું ફર્સ્ટ ફલોર પ્લીંથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૨. રકમ રૂા. _________ અંકે રૂપીયા _________________(જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૪૫% થી વધુ રકમ નથી) લખી લેનારે બુક કરાવેલ ફલેટ ના માળના ફલોર ના આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે લખી આપનારને સમયસર લખી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

૩. રકમ રૂા. _________ અંકે રૂપીયા _________________(જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૭૦% થી વધુ રકમ નથી) લખીલેનારે બુક કરાવેલ ‘બંસી હાઇટસ’ ના ફલેટ ના નાળનય સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ તથા દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૪. રકમ રૂા. ________ અંકે રૂપીયા ________________(જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૭૫% થી વધુ રકમ નથી) લખી લેનારે લખી આપનારને ‘બંસી હાઇટસ’ માં બુક કરાવેલ ફલેટ ના ફલોરનુ નું સ્લૈબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ તથા દાદર, લીફટ વોલનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૫. રકમ રૂા. ________ અંકે રૂપીયા ________________(જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૮૦% થી વધુ રકમ નથી) લખી લેનારે લખી આપનારને ‘બંસી હાઇટસ’ બુક કરાવેલ ફલેટ નુ ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૬. રકમ રૂા. ________ અંકે રૂપીયા ________________(જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૮૫% થી વધુ રકમ નથી) લખી લેનારે લખી આપનારને ‘બંસી હાઇટસ’ માં બુક રાવેલ ફલેટ ની બીલ્ડીંગ ના લીફટનું ફાયનલ કામ, બીલ્ડીંગના બહારનુ પ્લંબીંગ, અને બહારનુ પલાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૭. રકમ રૂા. ________ અંકે રૂપીયા ________________(જે રકમ કુલ અવેજની રકમ ના ૯૫% થી વધુ રકમ નથી) લખી લેનારે લખી આપનારને ‘બંસી હાઇટસ’ માં બુક રાવેલ ફલેટ નું બાંધકામ તથા લીફટનું ફાયનલ કામ,

એલીવેશન, એન્ટ્રન્સ લોબી, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાત તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૮. ઉપરોક્ત રકમ બાદ બાકી પડતી વેચાણ અવેજ ની રકમ રકમ રૂા. ____ ____ અંકે રૂપીયા ________________ લખીલેનારે લખી આપનારને એકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ જયારે ફ્લેટ નુ પઝેશન મળે ત્યારે ચુકવવાના રહશે.

**૫.** કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે, તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

**૬.** પ્રમોટરે જડીતવસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમીનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તા કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશ્એ, ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૭. બાંધકામ પૂર્ણ થાય બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે, કારપેટ એરીયાનો પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

૮. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતના ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે બેંક વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. ૪ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૯. પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટત કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

એ. એલોટીને મિલકતની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટ મેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ય પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશ્એ નહીં.

**૧૦.** પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી /ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી /સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાય લો, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહીં.

**૧૧.** પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને

સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકતનો કબજો તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કર્તા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

**૧૨.** પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા /સરભર કરવા માટે એલોટી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ સરભર /વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો /માંગણી /અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

**૧૩.** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપર્ણ કરશે અને ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો

તમામ એલોટીના એસોસીએશઅનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળઅ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.૪ ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મિલકત પુરી થઇ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

**૧૪.** પ્રોજેકટ /એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ /પ્રોજકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.અસે.આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ. ની માલિકી “બંસી હાઇટસ” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

## ૧૫. એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્યપધ્ધતી:

૧૫.૧ પ્રમોટર મીલ્કતનો કબજો ____________ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર બેંક દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી બેંક દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકાસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

૧૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ

પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મિલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન /મિલકત વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપ્લ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથ અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

૧૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકટ દર્શાવ્યા

મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ /ફ્લેટ /મીલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હેાય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ અલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ

થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૧૫.૫ કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

## ૧૬. એલોટીની (પ્રોપર્ટી) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

૧૬.૧ મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તી, બાંહેધરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો

જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે મીલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલકતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલાીટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટી રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૧૬.૨ <u>એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :</u>

ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલાટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવ જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારી સોંપી આપશે.

**૧૭. <u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી:</u>**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

૧૭.૧ પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસનો કબજો ધરાવે છે.

૧૭.૨ પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૧૭.૩ જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૧૭.૪ જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇ પણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૧૭.૫ પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસનસ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, એપાર્ટમેન્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

૧૭.૬ પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇ પણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી.

જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂવગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

૧૭.૭ પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇ પણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર /વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલકત સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

૧૭.૮ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલીટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

૧૭.૯ એલોટીના એસોસીએશ્અન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

૧૭.૧૦ પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને /અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચા ઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૭.૧૧ એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી

ઓર્ડીનન્સ હુકમ,જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહકની કોઇ પણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટિસ મળેલ નથી.

**૧૮.** એલોટી /પોતે અથવા /જે કોઇ વ્યકિત મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

૧૮.૧ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

૧૮.૨ એલાટી પોતાના મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મીલકતના કોઇ પણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૧૮.૩ એલોટી મિલકતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

૧૮.૪ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી

સ્થિતીમાં રાખશે. મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટ /એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફ્લેટ /મીલકત, તેની દિવાલ કે વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

૧૮.૫ એપાર્ટમેન્ટ નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મીલકતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથ જવાબદારી લીએ છે કે, તે મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફ્લેટ/ મીલકતના બાહીંચ હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીંચ વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇ પણ જાતનો ફરેફાર નહી કરે.

૧૮.૬ એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહીં.

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

૧૮.૮ સ્થાનીક સત્ત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૧૮.૯ સદર મીલકત કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે

પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૯. એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત:

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્વ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

૨૦. ક્ષતીની જવાબદારી:

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, બાનાખતના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના હિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇ પણ સ્ટ્રસ્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

**૨૧.** સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલાટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ

એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલાટીને તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

**૨૨. સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :**

પ્રમોટર /મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી /એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ /મીલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

**૨૩. એપાર્ટમેન્ટ સર્વીસનો વપરાશ :**

**'બંસી હાઇટસ'** એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડીજી સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇ પણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો

વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

**૨૪. એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :**

એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયામેનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. ટોવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મિલકત /એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇ પણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

**૨૫. એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પ્લાન બાબત..**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

**૨૬. પ્રમોટર ગીરો મુકડો નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો, બોજો જેણે આવુ મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકકા અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

**૨૭. સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ - ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

## ૨૮. બંધનકારક અસર

પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખત કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટિસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ્દબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઇ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

## ૨૯. સંપૂર્ણ કરાર

આ બાનાખત કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઇ અન્ય કરાર,

એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ્દ થાય છે.

**૩૦.** સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સંમત્તિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

**૩૧.** આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારી કોઇ પણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે થશે.

**૩૨. અલગતા બાબત**

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

**૩૩.** કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી:

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીની સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યાર તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાને રહેશે.

**૩૪. વધારાની ખાત્રી**

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

**૩૫. સહી કરવાનુ સ્થળ**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

**૩૬. નોંધણી**

એલોટી અથવા /અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

**૩૭. સુચનાઓ**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી થઇ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) **<u>એલોટીનું સરનામું :</u>**

(૨) **<u>પ્રમોટરનું સરનામું :</u>** .

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

## ૩૮. સંયુક્ત એલોટી

જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

## ૩૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ

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

## ૪૦. વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમત્તિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

## ૪૧. શાસન વ્યવસ્થા

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમય અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

**૪૨. Severability**

**If any provision of this agreement shall be determined to be void or be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the agreement shall be deemed or deleted in so far as reasonably inconsistent with purpose of this agreement and to the extent necessary to conform to act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this agreement.**

**૪૩.** પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ______________ ચોરસ મીટર જ છે અને પ્રમોટર પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આ. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. _ ______એફ.એસ.આઇ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે _______ એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇનો ઉપ્યોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનીજ રહેશે. એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

## પરિશિષ્ટ - ૧

## મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ ૧, ના મોજે ગામ વડોદરા કસબા માં પ્રતાપનગર વિસ્તાર માં આવેલ રે. સ. નં. ૨૦૩/૧, વાળી મીલકત કે જેનો સમાવેશ વડોદરા સીટીસર્વેના વિભાગ ૪, માં સીટ નં. ૯૪, ટીક્કા નંબર ૧૧/૨, સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૪ અને ૨૯૪૨ પૈકી સીટી સર્વે નં. ૨૯૪૪ ની કુલ જમીન પૈકી પુર્વ તરફની ૧૮૪૧.૦૨ ચો.મી. જમીન આવેલ છે, સદર આખી મિલકતની ચર્તૂ :સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્રીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

## <u>પરિશિષ્ટ - ૨</u>

## <u>વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ - ૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"બંસી હાઇટસ"** નામની ઓળખાતી ઇમારત /એપાર્ટમેન્ટમાં_____ માળ ફલેટ નંબર ________ જેના કારપેટ એરીયાનું માપ __________ ચોરસ મીટર છે. બાલ્કનીનું માપ _______ ચો.મી. તથા વોશએરીયાનું માપ ________ ચો.મી. છે. વરાડે પડતી વણ-વહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ _________ ચો.મી. સદર મિલકતમાં સ્લેબસહિતનું બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચર્તૂ :સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્રીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

## <u>પરિશિષ્ટ - ૩</u>

**એનેક્ષર - ૧**

રેરા હેઠળ નોંધણી નુ પ્રમાણપત્ર

**એનેક્ષર - ૨**

સેનેટી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટ વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

મીલકતના તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણપત્ર ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

જેમાં.....

૧. આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ,

૩. દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી

૫. ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ

૬. રસોડું : ગ્રેનાઇટ પ્લેટફાર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે

૭. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ

૮. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઇલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦. લીફટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ,

ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

**બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર (પ્રમોટર )**

______________________

**જયોતીબેન ચંદ્રકાન્ત શ્રીવાસ્તવ**

**બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર**

______________________

**સાક્ષિઓ**

૧.____________________

૨.____________________