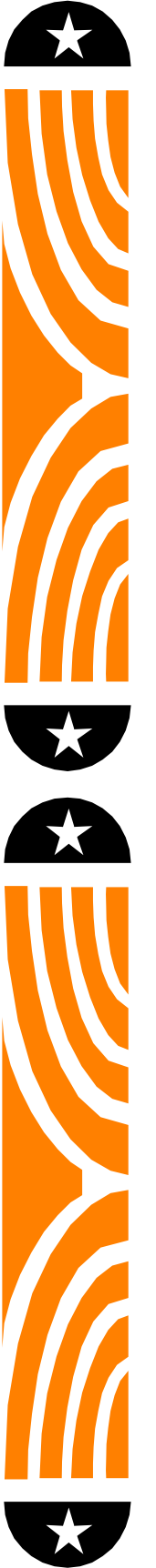
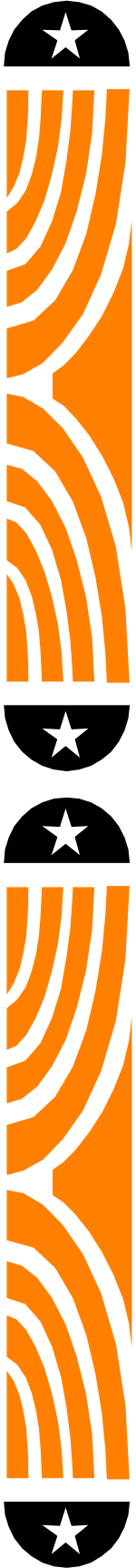




રજી.નંબર : _____

તારીખ : _____

॥ બાનાખતનો કરાર ॥
'સત્યમ્ હાઈટસ્'



-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /03/2021 ના રોજ

‘સત્યમ્ હાઈટ્સ’ નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. _____ વાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા(માલીક)/આયોજક/પ્રમોટર :-

Nandan Developers (P.No. AARFN1367J) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ સી-૧, ફ્સ્ટ ફ્લોર, આલોક સોસાયટી, શ્રીવાસ્તવ કોમ્પ્લેક્સ પાસે, વાઘોડીયા-આજવા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વ.કર્તા વતી ભાગીદાર તરીકે

૧) **મનન ઉપેન્દ્રભાઈ ત્રીવેદી** ઉ.વ.આ.૪૬, (Aadhaar No.2471 2443 2709)

૨) **જીમેશકુમાર પ્રવિણચંદ્ર અંબાણી** ઉ.વ.આ.૩૯, (Aadhaar No.4970 3519 5402)

૩) **હેત સંજય મહેતા** ઉ.વ.આ.૨૩, (Aadhaar No.6978 6660 5782) (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલીક અગર આયોજક/પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

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

_____ age ____

P.No. _____ Aadh.No. _____

Resi. at _____ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો લખી આપનારા માલીક અને આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનારા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

વડોદરાના મોજે ગામ તરસાલીના બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૯ પૈકી૧ વાળી, મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૯(તરસાલી) ના ફ્લોટ નં.૫૫ પૈકી વાળી કુલ ૭૩૦.૧૨ ચો.મી.વાળી જમીનનો બિનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી મેળવવા કરેલ કાર્યવાહીઓ અન્વયે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ, તેઓના હુકમ નં.૮૭૮/૧૯/૧૬/૦૧૮/૨૦૧૯ અન્વયે બિનખેતી ના વાપર,ઉપયોગ અંગેની પરવાનગી આપ્યા પ્રમાણેની બિનખેતીની જમીનના ઉત્તરોતર થયેલા ફેરફારો મુજબના માલીકો,મુખત્યારો અને કબજેદારો પટેલ બિપીનભાઈ ઉર્ફે વિપીનભાઈ ધુળાભાઈ તથા વિગેરેનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીનના વેચાણ અંગે ઉપરોક્ત જમીનના માલીક પાસેથી, અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંચુકત ભેગા મળી, પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપી, તા.૨૪/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૯૭૪ અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી.જે આધારે સદરહું જમીનના અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખેલ બ્લોક/સર્વે નંબર લખવા અંગે થયેલ ભુલ સુધારા અંગે તા.૨૪/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ લખેલ નોંધણી નં. ૧૯૭૪ અન્વયે નોંધાયેલ ચુક દુરસ્તીના લેખ અન્વયે લખેલ બ્લોક/સર્વે નં.૪૫૯ પૈકી૨ વાળી ના બદલે બ્લોક/સર્વે નં.૪૫૯ પૈકી૧ વાળીનો ભુલ સુધારો કરેલ હતો. અને

જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં નામફેર અંગેની કરેલ કાર્યવાહીઓ અન્વયે તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ, પડેલ વેચાણ નોંધ નં. ૮૮૪૫ અન્વયે અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી/ પ્રમોટરના નામે નામફેર થયેલ છે.

- ૨) સદરહું ૭૩૦.૦૦ ચો.મી.વાળી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/જમીનના બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરસેવાસદનમાંથી તા. તા. ૨૩/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ, રજાચીક્રી નં. VMC/23-09-2020/1524472/01/011507 અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ‘સત્યમ્ હાઈટ્સ’ નામની યોજનાવાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ, દુકાનો તથા ફ્લેટો નુ 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 કરીશુ નહી. (કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)
- ૩) અમો લખી આપનારા-જમીન માલિક, આયોજક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હકકો અને અધિકારોની રૂઈએ આ કરાર અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને /રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ,તેની સ્પષ્ટતા કરી,સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલિકીફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સીવાય કોઈપણ પ્રકારે માલિકી 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 એકટના અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતો આવરી લે,તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ,આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કેજે અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.
- ૪) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના કબજા-માલિકી હકકો અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ,વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો,મેળવેલ બીનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા) માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજૂરીઓ, લે-આઉટ પ્લાનની, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, અલીવેશન, સેક્શન વિગેરેની મંજૂરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહિતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે.જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ 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 લેનારાનાએ સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી, તે અંગેની માગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

- ૫) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ અને મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનું પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.
- ૬) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટોના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/ બાનાપેટેની 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 કર્યા મુજબ ચુકવવી આપવાના છે.

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

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

- ૧) અમો આ લેખમાં પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજૂરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ **૭૩૦.૦૦ ચો.મી.**વાળી જમીનમાં આયોજીત **‘સત્યમ્ હાઈટ્સ’** નામની યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ તથા દુકાનો તથા ફ્લેટો તથા કોમન સુવીધાઓ, એમીનીટીઝ મુજબનું 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 તેવું હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનું રહેશે.
- 1a) ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ **નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના** બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની **આ સાથે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્ષર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણેની નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. (કે જે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લીધેલ પૂર્ણ એરીયા, જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો,

એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતર્નીક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

- 1b) તમો લખી લેનારા/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન-મિલકત :-

કેજે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત :-

- 1c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કેજે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાનાપેટે 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 દ્વારા જણાવ્યા મુજબના હમ્મા/સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા 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/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહની રકમ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

- 1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જેતે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમોમાં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્સો, નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્સની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ,ટી.ડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા,કોર્પો.ટેક્સો વિગેરે નીચતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા/એલોટી નાએ ચુકવવાની રહેશે.કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય,તો તે તમામ જેતે સમયે/તારીખના નીયમો/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 ટેક્સો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

- 1e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં થતાં જેતે હમ્માઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જેતે હમ્માની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચી

શકશે નહીં. પરંતુ હમાની રકમ નીચત સમયમાં ન ચુકવાય, તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે જે તે હમાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

- 1f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયા,દીવાલો સહની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં **3% સુધીની વટધટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે.** જો તેમાં સુચિત કારપેટ અરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા ચુકવેલ 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 પ્રમોટર/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 આયોજન નકકી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનું રહેશે.
- 1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને તમો એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસર ના લેણાં/વેચાણ અવેજની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અમો પ્રમોટર/અયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.
- 1h) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ 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 ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

નોંધ :- (લાગુ પડતું હોય તો) :- બહુમાની બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હમાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

- ૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ પ્લોટેડ એરીયા **૭૩૦.૦૦** ચો.મી. જમીન મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફકત **@ 1.80 FSI** પ્રમાણે **1314.00** 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 FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ એક્સેસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એક્સેસઆઈ **0.90 FSI** પ્રમાણે **657.00** ચો.મી.નો લાભ મેળવીને **1971.00** ચો.મી. **2.70** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ

છે. જે મુજબ પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા 2.70 પ્રમાણે 1971.00 ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એક્સએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે.

સદરહું આયોજીત યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો વિસ્તાર પાર્કિંગ એરીયાનો વિસ્તાર હોઈ, જેમાં જે તે સમયે સવલત પ્રમાણે અપાનારા પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનું આગવું ગેરેજ આપેલ નથી. અને કોર્મશીયલ યુનીટો સીવાય જરૂરપડે ફક્ત રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને યોજનાના થનાર એશોસીએશન-વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટીના નીચમોને આધીન એલોટેડ પાર્કિંગ ફાળવવામાં આવશે. તે પ્રમાણે ફળવાયેલ એલોટેડ પાર્કિંગ મુજબની જગ્યામાં જ ફરજિયાતપણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તેવી સમજૂતીના આધારે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજૂરી મેળવતી વખતે મંજૂરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીચમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને સ્થળપર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ-બીચુ પરમીશન અથવા જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ/યોજના પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, ચુદ્ધ, ધરતીકંપ, 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 સરકારી કાયદાઓ/ નીયંત્રણો અન્વયેની પરવાનગીઓ કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરૂ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

* તેવી જ રીતે, એલોટીએ હમ્મા મુજબ ચુકવવાની રકમ, તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટ શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નીચમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર કે જે એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ

ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા 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 દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીક્સચર્સ-ફીર્ટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતાઓ અંગે કે વાપરનારા 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 મિલકત ના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો,નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ કારણોસર કે રેરા દ્વારા, સરકારી પરવાનગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદામાં વધારા સિવાય તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ સુધી સમયમર્યાદા દરમિયાનની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે, તે જ રીતે 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 દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરતી રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે કોઈપણ ત્રણ વખત નાણાંના હસા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજકને સદર આ કરાર રદ 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 જરૂરીયાત પ્રમાણે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઇ-મેઈલ,મોબાઈલ નંબર પર મેસેજ દ્વારા નોટીસ આપી/જાણ કરી, સદર કરારની કઈ શરતનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે.તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે.અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટીસનું લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નીચત સમયગાળામાં 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 દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સરકારી નીચમો/કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્ષ, જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી અપાશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૪.૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નકકી 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,અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક,પેઢી,ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે,તો સદર યુનિટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન.ઓ.સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણાં ધીરનારની જરૂરીયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનારા એલોટીનાએ કાગળો તથા લખાણો પણ સ્વખર્ચે લખી આપી, જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એલોટીનાએ કરી આપવાની છે.તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોનની રકમ, આપણી વચ્ચે નકકી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટરનાને પહોંચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટીનાની જ છે અને રહેશે.

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીટીંગ્સ, તેને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબની રહેશે.

૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા/એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નકકી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની રકમ,સર્વિસ ટેક્ષ,જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેક્શન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ્સની રકમ,સેસ,ટી.ડી.એસ. ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીચતદરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકવે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોક્ત જણાવેલ મુદ્દતસુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોક્ત વેરા નં.૨.૨) માં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર ઉપરોક્ત વેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ સુધીમાં કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયે થી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/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 નકકી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી,

- નકકી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવી આપેથી ત્યારબાદ બાદ ૩(ત્રણ)-મહીનાની અંદર પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરાણે લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપી,એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવા લાયક મિલકતનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.
- ૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનું કામ પરીપુર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/જાણ કરેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોંપવાનો હોઈ, તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, ચોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોક્ત પેરા નં.૭.૧) જણાવ્યા મુજબ** લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય,તો એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરાણે લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીચત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.અને સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી ગયેથી જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, માલીકી હકકે નામફેર થાય તે માન્ય રાખી/ગણાવનો રહેશે.
- ૭.૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરેથી, **વર્ષ-પાંચ(૫)** સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ત્રક્ચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈ ઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં આવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા 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 દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ધસારા કે કુદરતી આપત્તીઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તોતે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેનન્સ શિડ્યુઅલનું 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 કે સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે ફ્લેટ અને ડુપ્લેક્ષ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીચમો, પેટા નિચમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિચમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખાનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનિટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજના સહના નીચમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકડી 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. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખેલ છે.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એશોસીએશનને જરૂરપડે 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 આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ, વકીલફી વિગેરે યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જ્યાં સુધી યોજના રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને 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 યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એક્ઝેસઆઈ સહીતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે તમામ હકકો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એક્ઝેસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી યોજનાના

એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હક્કો અને અધિકારો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઇમારત કે વિંગને ભાડુપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

- i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજના ના અમલીકરણની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.
- ii. પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- iii. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે/સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- v. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત 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.
- vi. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનાર/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો, હક્ક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેવું હનન થતું નથી.
- vii. 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 નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનાર /એલોટીના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતું નથી કે થનાર નથી.

- viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.
- ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પૂર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.
- x. પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકાર ના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમિયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- xi. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જમી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજઢીન સુધીમાં મળેલ નથી.
- xii. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જી) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.
- ૧૨) પ્રમોટર/આયોજકનાની સાથે લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ નીચે મુજબની શરતો/કરારથી બંધાય છે કે :-**
- I. સદરહું વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા દિનેથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે. તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિમચોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
 - II. સદરહું આથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહીં કે રાખી શકાશે નહીં. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુદા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેવી હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.
 - III. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા

- પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરુદ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં, તેમ છતાં કોઈ એવું થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- IV. સદર કરાર હેઠળની મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં 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 એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં.
- V. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાંનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
- VI. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી 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. અને કોમન પેસેજ-લીફ્ટમાં ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહીં.
- VII. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના ફાળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.
- VIII. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નક્કી 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 દ્વારા ભોગવાની 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/કાનૂની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત

ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનું નીરાકણ જેતે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે. 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 નામદાર કોર્ટનું રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ સદરહું મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ કે અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે યોજના અંગે મનાઈદુકમ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. 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 દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ, તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે. અને લખી લેનારા/એલોટી અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા 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 સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૬) યોજનાનું નામ :-

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ આયોજીત યોજના કે જે ‘સત્યમ્ હાઈટ્સ’ ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

સદરહું યોજનામાં ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ દુકાનોના તથા ફ્લેટોના બાંધકામ અંગે મંજુરીઓ મેળવી અને નકશા મંજુર કરાવેલ હોઈ,જેમાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પેસેજ, કોમન સુવિધાઓ, એમીનીટીઝનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ યુનિટ માલીકોએ સહીયારો એકબીજા સાથે ભેગા મળીને અન્ય કોઈને અડચણ, અંતરાવ ન પડે તે રીતે, વાંધો,તકરાર કર્યા સીવાય કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે.

અને તેના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, જાણવણી, નીભાવણી ખર્ચ એશોસીએશનના નીયમો, શરતોને આધીન રહીને કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

- ૧૭) સદરહું સમગ્ર યોજના કે જે ફ્લેટ ઓર્નશીપ એકઠી જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબવાળી હોઈ, યોજનાની તમામ ખુદ્દી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર આથી લખેલ માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગમાં, કોમન અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈનો, જે તે ફ્લેટ માલીકોને આપેલ અગાસી સિવાયની અન્ય કોમન અગાસીમાં, કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. કે જેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.
- ૧૮) સદર યોજનામાં રહેણાંક ફ્લેટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ નક્કી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. અને કોમન લીફ્ટ ઇસમોને જવા-આવવા માટે હોઈ, લીફ્ટને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તે રીતે/અંગેથી ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહીં કે તે પ્રમાણે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.
- ૧૯) અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય, તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ 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) સદર યોજનામાં આવેલ જે તે ફ્લેટોને અડીને આવેલ બાલ્કનીનો ફરજિયાતપણે ખુદ્દી રાખી કે સરકારી નીયમો/કાયદાઓ વિરૂધ્ધ અન્ય કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/કર્વડ કર્યા સીવાય, જે તે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા -કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. તથા સમગ્ર યોજનાના જે તે બિલ્ડિંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ

યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા, શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એફએસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપૂર્ણ હકકો યોજના પરીપૂર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનારા/પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ 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 યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે કોમન લીફ્ટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને વધુમાં સદરહું યોજનાના યુનિટોમાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય, તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ, ખુફી જગ્યા વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂદ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનિટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઈન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ 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 યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂદ્ધ એશોસીએશન કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનિટ વેચાણ લેનારાની 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 ઓપર્નીંગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે નકકી કરેલ દેખાવ મુજબ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કિટેક્ટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ ફાયર સેફ્ટી નીયમોને આધીન રહીને તમો લખી લેનારા ના ખર્ચે સેફ્ટી ગ્રીલ અમો આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. અને ફાયર સેફ્ટીને ધ્યાનમાં રાખીને ગ્રીલ ખુલી રહી શકે કે ખોલી શકાય તે મુજબ/પ્રમાણેની બનાવડાવાની રહેશે. તેમજ યુનિટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં 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 યુનિટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે

- વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહું યોજનાના એલીવેશનમં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીસનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનું રહેશે નહીં, પરંતુ આયોજક દ્વારા નક્કી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએ જ મુકવાનું રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનમાં 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) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુદ્દી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા, તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત કે જે તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીચારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુદ્દી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો 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 નક્કી કરેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને સદર યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે/ફા.પ્લોટનંબરોવાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા, નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો-સવલતોનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/યોજનાનું આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે. તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે. તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહીં કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૪) અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે 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 જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરવાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/સહની નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશે અને આપવાની રહેશે. અને જયાં સુધી યોજના એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૫) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટ મેન્ટ પદ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીંગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટીના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એક્ટીગ્યુસર પાઈપ સવલતનું આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેની જગ્યાઓ ખુદ્દી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નીચમોનું પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સંયુક્ત ભેગા મળીને જ કરવા-કરાવવાનું હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીચમોનું પાલન કરવા તમો લખી લેનારા બાંધાયેલા છો.

સદરહું યોજના પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ વાયરીંગની,લીફ્ટ-ફાયર સેફ્ટીના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની તથા ફાયર સેફ્ટીના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એક્ટીવ્યુસર-પાઈપ તથા તેને સલમ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેનન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત,નુકશાની,ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોક્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલિંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રીકલ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજકની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં.

૨૬) સદરહું યુનીટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ,ફરજીયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરનલ ફર્નિચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં.તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સલ્ટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસિએશન/આર્કિટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને ઈન્ટરનલ કામ કરી-કરાવી શકશો.અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમિયાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમિયાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમિયાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ માં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બિંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફ્લોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય 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 દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકોએ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવિધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફ્ટ ઈકવીપમેન્ટની સુવિધાઓ,ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલિંગ (વાયરીંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈકવીપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ,જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ જે તે દીનેથી આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી કે ગણાઈશું નહીં. અને સદરહું

- ચોજનામાં પ્રવૃત્તમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપલબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ થનાર હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ધસારા-આપત્તીઓ, અર્થ કેક વિગેરેના કારણે, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી સ્ટ્રક્ચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે કેક 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.
- ૨૯) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જે તે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ, હેર સલુન, ટ્યુશન/કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની જેવી પ્રવૃત્તિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુ અંગેથી અથવા તે અન્વયે અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ, ન્યુસન્સ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેની એલોટીનાને જાણ-સમજમાં છે. તેમ છતાં કરો-કરાવો, તો તેવા પ્રસંગે એશોસિએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૩૦) સદરહું ચોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે ચોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની પાર્કિંગની જગ્યામાં રહેણાંક/ફ્લેટ યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય ફ્લેટ યુનીટ માલીકોએ પોતાની માલીકીનું વ્હીકલ/કાર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. કે જેમાં બહારના વ્યક્તિઓ કે મહેમાનો વધુ સમય માટે પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં.

અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે ચોજનાના આગળના ભાગે આવેલ માર્જીન/પાર્કિંગની જગ્યામાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ દીવસ દરમિયાન જ પાર્કિંગ કરવાનું હોઈ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહીં અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમાં જરૂરપડે ફ્લેટ ધારકોએ હંગામી ધોરણે એટલે કે ઇમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કિંગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર હોઈ, તેમાં વધુ સમય માટે ફ્લેટ/રહેણાંક યુનીટ ધારકો પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકશે નહીં. અને જરૂરીયાત પ્રમાણે અલોટેડ પાર્કિંગ એશોસિએશનના નીયમોને આધીન તેઓ પાસેથી જ મેળવવી શકાશે. તે સહની તમામ જવાબદારીઓ એશોસિએશનનાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

-: ચોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રી.વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૨ ના મોજે ગામ તરસાલીના પ્લોટ/સર્વે નં.૪૫૯ પૈકી ૧ વાળી, મુસદ્દા રૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૯ (તરસાલી) ના ફા.પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી ની ૭૩૦.૧૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી 'સત્યમ્ હાઈટ્સ' નામની ચોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ૧૮.૦૦ મી.નો તથા ૨૪.૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૯ પૈકી ૨ આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૫૯ પૈકી ૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ૨૪.૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન :-

-: (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

ફ્લેટો માટે

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી _____ મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. _____ વાળી _____ ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા _____ ચો.મી. બાલ્કની એરીયા અને _____ ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી કે જે _____ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી બાંધકામવાળી, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી _____ ચો.મી. જમીન તથા સામુહીક વપરાશની વણવહેચાયેલી _____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા અને _____ ચો.મી.ના પાર્કીંગ એરીયા સહની જમીન-મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવાના હકકો સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

દુકાનો માટે

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી _____ મજલે આવેલ દુકાન નં. _____ વાળી _____ ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જે _____ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી બાંધકામવાળી, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી _____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા અને _____ ચો.મી.ના પાર્કીંગ એરીયા સહની જમીન-મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવાના હકકો સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્ષર (પેમેન્ટ પ્લાન) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.=૦૦ (અંકે રૂા.) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

- ૧) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂા. પુરા કેજે બેંકના ચેક નં. થી (કેજે ૧૦% થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકનાને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.
- ૨) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૨૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૩) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૧૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને જ્યાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૪) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૨૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૫) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૬) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રસ, લોબી, દાદરના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૭) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૧૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીંગ કામ, એલીવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૮) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં લાઈટ વાયરિંગ, પેવીંગ, વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૯) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની બાકી પડતી પરીપુર્ણ કરવાની રકમ કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૧૦૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ) અને યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

-: એક્ષેચર-૧ :-

-: રેરા હેઠળની નોંધણી :-

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

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની ચાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):
(Specification & Amenities)

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં :-

- 1) **સ્ટ્રક્ચર :-** સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયરની ડીઝાઇન મુજબ સારી ગુણવત્તાવાળુ તમામ મેસેનરી અને આર.સી.સી.સ્ટ્રક્ચર અને આર્કિટેક્ટની ડીઝાઇન મુજબ એલીવેશન કામ.
- 2) **દરવાજા/બારી :-** આકર્ષક મેઈન ડોર સ્ટાઈડ લોક/ફીટીંગ્સ સાથે અને અંદરના ભાગે સ્ટોનની ફ્રેમ સાથેના બંન્ને બાજુએ ડેકોરેટીવ લેમીનેટ સાથેના ફ્લેસડોર અને કાચની એલ્યુમીનીયમ બારીઓ સેફ્ટી ગ્રીલ સાથેની.
- 3) **ફ્લોરીંગ :-** તમામ રૂમોમાં સારી ગુણવત્તાવાળી 600X600 ની વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ અને પેસેજ તથા સ્ટેરકેશ એરીયામાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ અથવા ગ્રેનાઈટ.
- 4) **રસોડું :-** ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શીંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધીની ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ.
- 5) **બાથરૂમ :-** દીવાલો પર લીન્ટલ લેવલ સુધીની ગ્લેઝ ટાઇલ્સ અને સ્ટાઈડ ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર અને ફીટીંગ્સ, અને કન્સીલ્ડ ઇન્ટરનલ પ્લમ્બીંગ કામ
- 6) **ઇલેક્ટ્રીક :-** સ્ટાઈડ ગુણવત્તાવાળુ કન્સીલ્ડ વાયરિંગ, અને ટીવી,ફ્રીજના પોઈન્ટ અને માસ્ટર બેડરૂમમાં એસી પોઈન્ટ તથા પુરતાં પોઈન્ટો.
- 7) **કલર-ફીનીશ :-** અંદરની દીવાલોમાં સ્મુથ સીમેન્ટ પ્લાસ્ટર પર સારીગુણવત્તાવાળા પ્રાઈમર પુટ્ટી સાથે અને બહારની દીવાલો પર સ્ટાઈડ ગુણવત્તાવાળા કલર સાથે ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર.

તદ્ઉપરાંત યોજનામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.અને યોજનામાં પ્રાથમિક સુવિધાઓ (Amenities) આપવામાં આવશે.

યોજનામાં એમીનીટીઝ (Amenities) :-

* કેમ્પસમાં સ્ટ્રીટ લાઈટ * પેરવ બ્લોક વાળુ પાર્કીંગ, * પ્રીમાઈસીસમાં સીક્યુરીટી માટે સીસીટીવી કેમેરા, * પ્લાન્ટેશન, * ડેકોરેટીવ મેઈન એન્ટ્રીગેટ, * એઆરડી સીસ્ટમ સાથેની સ્ટાઈડ કવોલેટીની બે પેસેન્જર લીફ્ટ, * નંબર પ્લેટ અને લેટર બોક્સ * દરેક ફ્લેટમાં વોટર પ્યુરીફાયર, * દરેક માળ પર ફાયર સેફ્ટી માટે ફાયર

એકટીગ્યુસર પાઈપ, * ૨૪ કલાક પાણીની વ્યવસ્થા, * ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી માટે ઓટોમેટીક પ્રેસર સેસન્સ સીસ્ટમ * ઉદય ટ્રીટમેન્ટ * અગાસીમાં વોટરપ્રુફીંગ અને ચાઈના મોઝેક.

- ૩૧) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો માલીક/પ્રમોટર-આયોજકની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક, હીત,સંબંધ 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 ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી,જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

એક તરફવાળા(માલીક/આયોજક/પ્રમોટર) :-

સાક્ષીની સહી :-

Nandan Developers એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

૧) -----

=====

મનન ઉપેન્દ્રભાઈ ત્રીવેદી

૨) -----

જીમ્મશકુમાર પ્રવિણચંદ્ર અંબાણી

૩) -----

હેત સંજય મહેતા

લખી લેનારા/એલોટી :-

આ કરારના એલોટી (વ્યક્તિગત/સંયુક્ત રીતે

ખરીદનારા સહીત)નાની સહી :-
