

: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૯ ના ફાગણ સુદ ને વાર, તારીખ :
.૦૩.૨૦૨૩ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

શ્રી, ઉ.વ....., ધંધો :, રહેવાસી,
..... આધાર નં..... Pan
No.....

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “ખરીદનાર અથવા એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે,
જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા :

૧. પટેલ સુધાબેન નંદકિશોરભાઈ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા ઘરકામ, રહેવાસી, અક્ષર
બંગ્લોઝ, નવરચના કોમ્પ્લેક્સ પાછળ, જલારામ મંદિર પાસે, સમા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર
નં.૫૨૩૧ ૮૮૫૫ ૩૫૫૧. PAN No. HAAPP6554H.
૨. પટેલ કલ્પેશભાઈ નંદકિશોરભાઈ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, અક્ષર
બંગ્લોઝ, નવરચના કોમ્પ્લેક્સ પાછળ, જલારામ મંદિર પાસે, સમા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર
નં.૨૨૫૨ ૩૦૪૬ ૯૮૯૫. PAN No. AAOPP6687J.
૩. પટેલ સંજયભાઈ નંદકિશોરભાઈ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, અક્ષર
બંગ્લોઝ, નવરચના કોમ્પ્લેક્સ પાછળ, જલારામ મંદિર પાસે, સમા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર
નં.૪૮૨૫ ૩૮૦૩ ૫૧૭૩. PAN No. AEUPP4891G.
૪. પટેલ મહેશભાઈ નંદકિશોરભાઈ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, અક્ષર
બંગ્લોઝ, નવરચના કોમ્પ્લેક્સ પાછળ, જલારામ મંદિર પાસે, સમા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર
નં.૩૩૨૦ ૯૯૨૧ ૫૪૩૫. PAN No. AEUPP4894D.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના
અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થાય છે.

સંમતી આપનાર/ ડેવલોપર્સ / પ્રમોટર / ત્રીજીતરફવાળા:

AASHRAY ENTERPRISE જેનો Pan No.ABYFA6835G છે, તેમજ તે પેઢીનું સરનામું : અક્ષર બંગ્લોઝ, નવરચના કોમ્પ્લેક્ષ પાછળ, જલારામ મંદિર પાસે, સમા, વડોદરા, ગુજરાત તથા કાયમી ધંધાકીય સ્થળ :- રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૭/૨, ટી.પી. નં.૨, સમા, ક્ષયનલ પ્લોટ નં. ૧૪, ચંદનપાર્ક સામે, રાંદલમાતા મંદિર તથા નર્મદા કેનાલ રોડ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૨૪. ઠેકાણે આવેલ છે, એ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. પટેલ અલ્પેશ હરીભાઈ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ૩૩, તક્ષ બંગ્લોક્ષ, ગાયત્રી પેટ્રોલ પંપ પાછળ, ગોરવા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૯૪૧૪ ૧૦૬૯ ૪૯૫૩.

Pan No.AEKPP5209C.

૨. પટેલ સંજય નંદકિશોરભાઈ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, અક્ષર બંગ્લોઝ, નવરચના કોમ્પ્લેક્ષ પાછળ, જલારામ મંદિર પાસે, સમા, વડોદરા, ગુજરાત. આધારનં.૪૮૨૫ ૩૮૦૩ ૫૧૭૩. **Pan No.AEUPP4891G.**

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “સંમતી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખત બીજા પક્ષ દ્વારા એકપક્ષવાળા તર્ફ બનાવેલ છે જે મુજબ છે :

સદરહું જમીન શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૭/૨, મુજબ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૨ (સમા) માં થતા મળેલ ક્ષાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૩૦.૦૦ ચો.મી. અને કાર્પોરેશનના નગર નિયોજક ના અભિપ્રાય મુજબ ૧૧૩૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અમો બીજીતરફવાળાની માલિકીની છે. આ જમીનમાં બીન-ખેતી કરવાની પરવાનગી વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એન.એ. / એસ.આર. / ૧૨૭૬ / ૧૯ / ૧૫ / ૦૨૧ / ૨૦૧૯, તા.૧૬.૧૦.૨૦૧૯ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલિકા વિકાસની પરવાનગી/રજાચિટ્ટી નંબર નં.વોર્ડ-૨/-SHB-૮૪-૨૦૨૨-૨૦૨૩, તા.૦૮.૦૨.૨૦૨૩ દ્વારા “SIGNATURE RESIDENCY” નામની યોજનાને મંજૂરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાની વડીલોપાર્જીત જમીન છે, અને અમો બીજીતરફવાળાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકક નોંધ નં.૫૭૦૬, તા.૧૯.૦૩.૧૯૯૩ તથા નોંધ નં.૯૩૨૬, તા.૦૧.૦૮.૨૦૦૮ થી સંયુક્ત ખાતે હયાતી માં હકક દાખલ થયેલ છે. અને અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત/જમીનના સ્વતંત્ર, માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ અને અમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ, વ્યય કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે.

અમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ડેવલોપ કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળાને તા.૨૧.૦૨.૨૦૨૩, ના રોજ ડેવલોપમેન્ટ કરાર લખી આપેલ છે, જે વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.૧૧૨૧ છે, તથા અમો સદર બાનાખત લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ જમીનમાલિકોના નામે મંજૂર થયેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીનમાં ડેવલોપમેન્ટનું કામ “AASHRAY ENTERPRISE” એ તા.૨૧.૦૨.૨૦૨૩ ના રોજ કરેલ ડેવલોપમેન્ટ કરારની શરતોને આધીન કરેલ છે, અને સદર બાનાખતમાં તેઓ ડેવલોપમેન્ટ ખર્ચનો અવેજ સ્વીકારતા હોય તેઓએ સંમતી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળા પક્ષકાર તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે. તેથી તેઓને આ બાનાખતમાં ત્રીજીતરફવાળા તરીકે સામેલ કરેલ છે.

સદરહુ મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઈ કર્યા બાદ બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં.૨ ની અનુસુચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહી આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

: અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

અનુ. નંબર	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ થી વધુ નહિ
૨.	આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં	૩૦% રકમ થી વધુ નહિ
૩.	ફ્લેટ / દુકાન જે વિંગમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ થી વધુ નહિ
૪.	ફ્લેટ / દુકાન જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૭૦% રકમ થી વધુ નહિ
૫.	ફ્લેટ / દુકાન જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની તમામ	૭૫% રકમ થી વધુ

	દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયે	નહિ
૬.	ફ્લેટ / દુકાન જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પુરૂ થયે	૮૦% રકમ થી વધુ નહિ
૭.	ફ્લેટ / દુકાન જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	ફ્લેટ / દુકાન જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ થી વધુ નહિ

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીંગ પ્લાન અને ટાવરની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા માં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તેના બાનાપેટે નીચેની વિગતેથી અવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે, આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે, જે નીચે મુજબ છે.

અવેજની રકમની વિગતો:

રકમ (રૂા.)	ચેક નં.	તારીખ	બેંકનું નામ

આ કરાર દ્વારા વેચાણમાં આવેલ મિલકતનું વર્ણન :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૭/૨, મુજબ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૨ (સમા) માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૩૦.૦૦ ચો.મી. અને કાર્પોરેશનના નગર નિયોજક ના અભિપ્રાય મુજબ ૧૧૩૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન છે અને સદરહું જમીનના બીનખેતી શાખા દ્વારા બીનખેતી ઉપયોગ માટે વડોદરાના કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તેમના હુકમ દ્વારા પરવાનગી મળેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીન માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલિકા વિકાસની પરવાનગી/રજાચિકી નંબર નં.વોર્ડ-૨/ -SHB-૮૪-૨૦૨૨-૨૦૨૩, તા.૦૮.૦૨.૨૦૨૩ થી પરવાનગી મળેલ છે. જે “SIGNATURE RESIDENCY” નામે ફ્લેટ / દુકાનો બાંધવામાં આવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ / દુકાન નું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ (ચો.મી.)	એટેચ્ડ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	સદર ફ્લેટ / દુકાનને વરાડે પડતી વણ-વહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

સદર મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

હવે, સાક્ષી અપાયેલ વેચાણખત નીચે મુજબ છે.

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહુ મિલકત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલકત ચોખ્ખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ મિલકતના કોઈ પણ ભાગ કે સંપૂર્ણ મિલકત પર કોઈ પણ વ્યક્તિ કે કોઈપણ રીતે કોઈ જવાબદારી કે બોજો કરેલ નથી અને આ વેચાણ કરેલ, તબદીલ કરેલ મિલકતમાં કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં કોઈ પણ વ્યક્તિનો હક કે રસ, દાવો કે જવાબદારી નથી, જો પણ કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થા દાવા કરતું આવે કે સદર મિલકત માટે વાંધા-વચકા કરે તો તે દૂર કરવાના ખર્ચની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે.

સદરહુ જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ “SIGNATURE RESIDENCY” છે અને કોઈ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ. સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્યે ચુકવવાનો રહેશે.

તથા ખરીદનારએ ઉપરના તમામ દસ્તાવેજ અને તેની વિગતો વાંચેલ છે અને / એટલે કે તે આ મિલકતના ટાઈટલથી સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ તેમણે બિલ્ડરને માંગણી કરેલ છે જેનો

ફ્લેટ / દુકાન નં....., ફ્લોર, છે. અને જે સુચિ-બી માં વિશિષ્ટ રૂપથી દર્શાવવામાં આવેલ છે અને બિલ્ડરે પણ નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન માટે મંજૂરી આપેલ છે.

૧. આથી, પ્રમોટર ફ્લેટ / દુકાન વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે, જેનો ફ્લેટ / દુકાન નં....., ફ્લોર, ખરીદનારને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા સાથે અવેજ માટે આપવા મંજૂર થયેલ છે, જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, કે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

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

૨. જત, બિલ્ડિંગનું બાંધકામ વડોદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગે મંજૂર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે. અલબત્ત, જો બિલ્ડર ઈચ્છે તો ફ્લેટ / દુકાન / ટાવરના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઈ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ ફ્લેટ / દુકાનમાં કોઈ ફેરફાર હોઈ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજૂરી મેળવવી પડશે. એ જ રીતે, મંજૂર થયેલ યોજનામાં કોઈ ફેરફાર કરે તો, વડોદરા મહાનગર સેવા સદન વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

૪. કબજાની, વેચાણ કરારના અમલની કે ફ્લેટ / દુકાન / ટાવરનું બાંધકામ પુર્ણ થયાની તારીખ, તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજ્ય સરકારના અને સ્થાનિક સત્તાના તમામ ખર્ચા ડેવલપરે ચુકવવાના રહેશે અને તે તારીખ બાદ ફ્લેટ / દુકાન ખરીદનારે ચુકવવાના રહેશે.

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

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં માં મોડા તા. 31/12/2026

સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. સંજોગોવસાત જરૂર પડે સરકારની મંજૂરી લઈ

મુદતમાં ફેરફાર કરી શકશે. આમ કરવા છતા જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગો માં એલોટ દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

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

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ અથવા Pandemic Crisis

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

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સમક્ષ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ સંપૂર્ણ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ ફ્લેટ / દુકાનનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા આલોટ દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ / દુકાનનો કબજો લેશે.

૭.૩ પ્રમોટર મિલ્કત નો કબજો તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૭ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને દુકાન/ફ્લેટ / દુકાન સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાની મિલ્કત રદન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+ ૨% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

૭.૪ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે

ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોઈ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહીં.

- ૭.૫ કારપેટ એરીયા ની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત ની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમત માં ફેર ગણતરી કરાવવામાં આવશે.જો ઠરાવેલ મર્યાદા કર્તા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમોમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક SBI MCLR+૨% ના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની માર્યાદા માં વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.ઓલોટી ને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હશે તો પ્રમાટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તા માં તે માગણી કરશે.આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણી કરનાર અવેજ ચુકવણી માટેની વિગતમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

ખામીની જવાબદારી :

૮.મજકુર ફ્લેટ / દુકાન નો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૮ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ ફ્લેટ / દુકાન / ટાવરની કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જ્યારે પણ શક્ય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે અને જોતે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન બને તો, ખરીદનાર/રાઓ ડેવલપર પાસેથી આ પ્રકારની નુકસાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઈ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર બિલ્ડીંગના યુનીટ/ ટાવર/ ફ્લેઝના માળખાનાં બદલાવ કરેલ હોવો હોઈએ નહીં, જેમાં કોલમ, બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે, આથી અહીં મંજૂર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર/રાઓ બાથરૂમ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહીં જેના લીધે પાણી લીક અથવા સોટ સર્કીટ થાય. જો આ પ્રકારનો કોઈ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજૂરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહીં ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપર જાણી જોઈને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને એપાર્ટમેન્ટમાં રહેનાર લોકો દ્વારા કરેલ ફેરફાર તથા નિષ્કાળજીપૂર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટકુટનો

તેમાં સમાવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજૂરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય ફ્લેટ / દુકાનને થયેલ નુકશાનની ભરપાઈ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯.યુનીટને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઓની રહેશે અને કલાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઈલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોકસી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામાગ્રીની વોરંટી અહીં આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને યુનીટ/ ફેઝ/ ટાવરના જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે, અને જો ખરીદનાર/રાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામાં આવે/ રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે યુનીટ/ બિલ્ડીંગ/ ટાવર ના અવારનવાર તુટકુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રક્ચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી મામુલી તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહીં અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

૧૧. આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમની ટીમ ફ્લેટ / દુકાન/ ટાવરનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર, ફ્લોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઈપણ કામ કરશે નહીં.

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

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૩.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

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

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

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

૧૩.૪ સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

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

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

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

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

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

૧૩.૧૦ સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનૂની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળે નથી.

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

૧૪.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

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

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

૧૪.૪ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

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

૧૪.૬ એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૧૪.૭ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, ઍઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

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

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

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

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

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

૧૪.૧૩ એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૫. દસ્તાવેજની વિગતો :-

જત,ખરીદનારની માંગણી પર, પ્રમોટરે ટાઈટલ, ખત અને દસ્તાવેજો, ઓર્ડર, એન.એ.ઓર્ડર, પરવાનગીઓ, નોંધણીના પ્રમાણપત્રો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, સદરહું જમીનના ટાઈટલ સર્ચ રિપોર્ટ, નુકશાન ભરપાઈ ખત, પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્લાનની બાંધધરીઓ, લેઆઉટસ, પ્રમોટરના અને જમીન જાગીર (અધિનિયમન અને વિકાસ) કાયદો ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને તેના અંતર્ગત બનાવવામાં આવેલ બીજા કાયદાઓ અને અધિનિયમો આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડિઝાઈનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફ્લેટ / દુકાન અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચાવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર,

ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય. અને સદર કરાર મુજબ અમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી અમો ખરીદનાર સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીશું.

૧૭. આથી બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનાર/રાઓને ફ્લેટ / દુકાન/ ટાવરની સીમાને અડીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર કે તેને અડીને આવેલ અગાસી કે અગાસીની ખુલ્લી જગ્યા કે જગ્યાઓ ફાળવવામાં આવી હોય તો તેવા ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ તે પ્રકારની જગ્યાને ખુલ્લી જગ્યા તરીકે કે અગાસી તરીકે જ વાપરશે અને તેના પર કોઈ પણ પ્રકારના કાયમી કે કામચલાઉ માળખા ઉભા કરવામાં આવશે નહીં અથવા અગાસીનો કોઈ પણ ભાગ ઢાંકવામાં આવશે નહીં કે અગાસીના કોઈ પણ ભાગ કે દિવાલ નો બગીચા તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવશે નહીં, અને જો બિલ્ડીંગના ફ્લેટ / દુકાનના ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ આ શરતોનો ભંગ કરશે, તો પ્રમોટર આવા કોઈ પણ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે તે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જેતે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના

માળખાને કાઢવામાટેના ખર્ચ કે નુકશાનીની ભરપાઈ કરીદનાર/રાઓ ને કરવાની રહેશે. આ શરતના પ્રકારે, ખરીદનાર/રાઓ ઉપર જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરશે અને તેમને અનન્ય રીતે વાપરવા માટે આપેલ મિલકતમાં કોઈ પણ માળખું ઉભું કરશે નહીં.

૧૮. જો ખરીદનાર/રાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલાં વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવા ઇચ્છતા હોય તો તેમને આ પ્રકારનો કબજો એ સમજૂતિ સાથે આપવાનો રહેશે કે ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યાં સુધી અન્ય કોઈ પણ સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા પાણી, ડ્રેનેજનું જોડાણ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન મળી શકશે નહીં.

૧૯. સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન, કોમન પ્લોટ તા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વપાર ઉપયોગ કરવાનો હકક “SIGNATURE RESIDENCY” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

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

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

૨૨. સંચાલક કાયદો :

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

૨૩. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલીકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના રહેશે. ભવિષ્યમાં સદર ટાવરના અગાસી (ટેરેસ) માં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઈ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફ્ટ, ગટર લાઈન, ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઈટ તથા ગેસ કનેક્શનની લાઈન અંગે જોડાણ કરવા અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

૨૪. કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે. તથા સદર કરાર રદ કરવાનો થાય તો તેનો તમામ ખર્ચ અમો એલોટીનો રહેશે.

૨૫. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે રજાચિકી તથા મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ એફ.એસ.આઈ. પ્રમોટર દ્વારા વાપરવામાં આવેલ છે, તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ફક્ત ઉક્ત પરિયોજનાના સંયુક્ત સભાસદો (એસોસીએશન ઓફ એલોટી) ની માલીકી રહેશે.

૨૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે, કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૩૨૬૨.૦૦ ચો.મી. છે, અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને ૨૨૮૩.૦૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૨૮૩.૦૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે, અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો ચૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૨૭. પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો, બુર્કીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે, તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે.

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફએસઆઈ “એસોસીયેશન ઓફ એલોટીની” એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

૨૮. સદર યોજનાના અલોટ થયેલ દુકાન/ફ્લેટ / દુકાન માં MCLR + ૨% થી વધુ વેરીએશન આવશે તો તે પ્રમોટરને એલોટીએ તેની બજાર કિંમત મુજબ રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને જો MCLR + ૨% થી ઓછું વેરીએશન આવશે તો તે પ્રમોટરએ એલોટીને તેની કિંમત ચુકવવાની રહેશે.

૨૯. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૩૨૬૨.૦૦ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૨૨૯૩.૦૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૨૯૩.૦૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૩૦. સદર મિલકત ની રકમ ચુકવવામાં ડીલે થશે તો સદર બાનાખત રદ થાયતો બાનાપેટે આપેલ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટીને પરત આપવામાં આવશે.

૩૧. પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકશે નહીં. અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં., અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ / દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૩૨. સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં., તા..... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

સુચિ-“અ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૭/૨, મુજબ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૨ (સમા) માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૩૦.૦૦ ચો.મી. અને કાર્પોરેશનના નગર નિયોજક ના અભિપ્રાય મુજબ ૧૧૩૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૭/૨, મુજબ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૨ (સમા) માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૩૦.૦૦ ચો.મી. અને કાર્પોરેશનના નગર નિયોજક ના અભિપ્રાય મુજબ ૧૧૩૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “SIGNATURE RESIDENCY” નામની યોજનાના ટાવર-....., માં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ તથા એટેચ્ડ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તથા સદર ફ્લેટ / દુકાનને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સુચિ-“ક”

એપાર્ટમેન્ટ ના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફેમવર્ક અને ઇટનું કડિયાકામ.

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ વિંડો.

બધા રૂમમાં વકિટરીફાઈડ ફ્લોરિંગ.

સારી ગુણવત્તા વાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર.

આઈ.એસ.આઈ બ્રાન્ડની ગુણવત્તા વાળી ઇલેક્ટ્રીક સ્વીચો.

કનસિલ્ડ આઈ.એસ.આઈ વાયરીંગ

પુરતા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટ સાથે ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ અને સ્વીચો.

નોંધ:

સદરહું વિગતો સામાન્ય છે જે સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા પર આધારિત હોવાથી બદલાઈ શકે છે.

કોઈ પણ વધારાની વિગતો કે કામની અલગથી કિંમત ચુકવવાની રહેશે. ઉપર આપેલ મુજબ નક્કી થયેલમાં કોઈ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વર્જ્ય કરવા પર રિબેટ કે રીફંડ મળશે નહીં.

સર્વગત સુવિધાઓ

- મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- એલિવેટર
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

જેની સાક્ષીએ આ કરાર ના દિવસે
વ્યક્તિઓ.

મહિને વર્ષ ૨૦૨૩ માં કરવામાં આવે છે તે

બીજા પક્ષવાળા /વેચનાર :

૧.

૨.

૧.
(પટેલ સુધાબેન નંદકિશોરભાઈ)

૨.
(પટેલ કલ્પેશભાઈ નંદકિશોરભાઈ)

૩.
(પટેલ સંજયભાઈ નંદકિશોરભાઈ)

૪.
(પટેલ મહેશભાઈ નંદકિશોરભાઈ)

સંમતી આપનાર-ડેવલોપર્સ/ ત્રીજીતરફવાળાઓ:

AASHRAY ENTERPRISE

એ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧.
(પટેલ અલ્પેશ હરીભાઈ)

૨.
(પટેલ સંજય નંદકિશોરભાઈ)