

પરિશિષ્ટ-અ
પ્રમોટર અને એલોટી(ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મોડેલ સ્વરૂપ
(જુઓ નિયમ ૯)

શ્રી૧૮.

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂ. / -

(અંકે રૂપીયા

પુરા)

આજરોજ સદર કરાર સંવત ૨૦૭૪ ના તા. / / ૨૦૧૮, વાર
ના રોજ :-

પ્રમોટર / એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ):-

આત્મન ડેવલોપર્સ (પાન- AAQFA8988H) નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા વ.ક. દક્ષેશ મુકુંદચંદ્ર પટેલ, ઉ.વ.-૪૧, ધંધો-વેપાર, બન્ને રહે.-બી/૬,
જીવનપ્રકાશ સોસાયટી, મીરા સોસાયટી પાસે, હરણી રોડ, વડોદરા.

(પાન નં-ATMPP7267M)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા એક પક્ષવાળા એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે.)

એલોટી / બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-

.....
.....
.....
.....

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળાએ રીતે
સંબોધવામાં આવશે.)

શ્રી આત્મન ડેવલોપર્સ તે પહેલા પક્ષવાળા (જેમને હવે પછી 'વેન્ડર' તરીકે સંબોધવામાં
આવશે) અને પ્રમોટર (બીજા પક્ષવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. વેન્ડર પોતાની સ્વતંત્ર
માલિકીની અસલ મિલકત જે મોજે -સયાજીપુરા તા.જી.વડોદરાના રે.સર્વે નં.
૫૬૬/અ/પૈકી-૧ વાળી જમીન આવેલ છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં-૨ સયાજીપુરા
મુસદ્દારૂપ (વુડા) માં આવેલ છે. તેનો જુનો ફા.પ્લોટ-૨૭ ફાળવેલ હતો તે મુજબ
ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૬૪.ચો.મી આશરે હતું હાલ માં નવો ફા.પ્લોટ નં-૩૫ ફાળવેલો છે. તે
મુજબ માપ ૧૪૧૬૫ ચો.મી છે.સદર જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલી છે. અમો લખી
આપનાર વેચાણ દ.નં.-૨૧૧૯ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ થી માલિક થયેલ છે.
આમ સદર જમીન ઉપર જણાવ્યા મુજબની માલિકીની જમીન વેચાણ આપવાનો
અધીકાર બીજીતરફવાળા જમીન માલિકો ધરાવે છે. અને તેની રુઈએ જમીન માલિકો
અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ મોજે સયાજીપુરા નો રે.સર્વે નં. ૫૬૬/અ/પૈકી-૧ વાળી
જમીન આવેલ છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં-૨ સયાજીપુરા મુસદ્દારૂપ (વુડા) માં આવેલ
છે. તેનો જુનો ફા.પ્લોટ ૨૭ ફાળવેલ હતો તે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૬૪.ચો.મી આશરે
હતું હાલ માં નવો ફા.પ્લોટ નં-૩૫ ફાળવેલો છે. તે મુજબ માપ ૧૪૧૬૫ ચો.મી છે. તે
પૈકી નેટ પ્લોટ એરીયા ૧૨૩૧૦.ચો.ફુટ તથા વરોડે પડતી જમીન ૨૬૯૧.ચો.ફુટ મળી
કુલ ૧૫,૦૦૧ચો.ફુટ વાળી જમીન સદર જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલી છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીનો પરવાનગીનો હુકમનો ક્રમાંક નં- એલ.એન. ડી.એસ .આર/૧૭૮/૨૦૦૧તા.૧૮/૦૧/૨૦૦૨થી પડેલ છે. વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ની રજા ચીફી નં-વોર્ડ-૯/૪/૨૦૧૩-૨૦૧૪, તા.૫/૪/૨૦૧૩ ના રોજ થી બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે. જેની રીવાઈઝડ રજાચીફી નં-વી.એમ.સી./૧૯-૭-૨૦૧૮/૬૬૩૭૨૬/૦૧/૦૦૦૦૬૬, તા.૧૯/૭/૨૦૧૮ ના રોજ બાંધકામની રીવાઈઝડ પરવાનગી મળેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. (જેને હવે પછી સદર કરારમાં ‘પ્રોજેક્ટ લેન્ડ’ તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે / પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/ લેસર (ભાડે આપનાર)/મૂળ માલિક/પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે જેમાં ટાવર- એ માં દુકાનો તથા રહેણાંક ના ફ્લેટ આવેલ છે. સદર રેસીડેન્સી એપાર્ટમેન્ટ માં ગ્રા.ફ્લોર, ફ.ફ્લોર, સે.ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર તથા ફોર્થ ફ્લોર, સ્ટેરકેપીન, તથા લીફ્ટરુમ ભોંયડું રહેશે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની “ વિવર નેસ્ટ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ **દુકાન/ફ્લેટ નં-** ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં.(રેરા નં.) થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના આર્કિટેક ચિરાગ એમ.શાહ, જેનો લાયસન્સ નં- CA/1995/18003 તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દીયા સ્ટ્રક્ચરલ કન્સલ્ટન્ટ્સી, સુજલ એસ. શાહ, જેનો લાયસન્સ નં-એસ.એચ.-૧૨/૧૮-૧૯ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ ખતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધિત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ,જેના પર **દુકાન/ફ્લેટ** બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર **દુકાન/ફ્લેટ**ના પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિહ્નિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ / સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી

પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડીંગનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાઘવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈશ્યૂ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં “ વિવર નેસ્ટ” માં બાંધવામાં આવનાર **ફ્લેટ/કુકન નં-** માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર **કુકન/ફ્લેટ** ને કારપેટ એરીયા ચો.મી. / ચો.ફૂટ છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં **કુકન/ફ્લેટ** નો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી **કુકન/ફ્લેટ** ની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર **કુકન/ફ્લેટ** ના વેચાણની કુલ કિંમત રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) સામે એલોટીએ પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે

રકમ રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે)

જત સદર એક્ટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર **કુકન/ફ્લેટ** ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર (**કુકન/ફ્લેટ**) અને ગેરેજ/આવૃત્ત પાર્કિંગ) - લાગુ પડતું હોય તે) વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ જેમાં ટાવર-એ માં ગ્રા.ફ્લોર પર ૪ દુકાનો, પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર તથા ફોર્થ ફ્લોર મળી કુલ ૧૬ ફ્લેટની પરવાનગી લીધેલ છે. દરેક ટાવર માં સ્ટરકેબીન અને લીફ્ટ મશીન રૂમ નું બાંધકામ ની પરવાનગી મેળવેલ છે. જે “ વિવર નેસ્ટ” ધરાવતી બિલ્ડિંગનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના **દુકાન/ફ્લેટ** ની ડીઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય.
- ૧(ા) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી **ફ્લેટ/દુકાન નં.-** જેનો **કારપેટ એરીયા** **ચો.મી./ચો.ફૂ.** અને તે “ વિવર નેસ્ટ” માં આવેલ છે (જેને હવે પછી ‘સદર ફ્લેટ/દુકાન’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે **રૂપિયા**/- **(અકે રૂપીયાપુરા)** જેમાં રૂ. ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડિંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વિતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.
- ૧(બ) સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતની કુલ કીમત **રૂપિયા**/- **(અકે રૂપીયાપુરા)** જે બીજા પક્ષવાળા પાસેથી એક પક્ષવાળાને અવેજની વિગત રોકડા/ચેકથી મળી ગયેલ છે.
- ૧(ક) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ ઓડેડ ટેક્સ, જીએસટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.
- ૧(દ) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાહુધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યૂ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.
- ૧(ે) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી કરી શકશે નહીં.
- ૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને **ફ્લેટ/દુકાન**ની સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે,

- સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર **ફેલેટ/ફુકાન** સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.
- ૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને, જે લાગૂ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને **ફેલેટ/ફુકાન** સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

- તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંનાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૧ (C) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.
૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ૨૫૦૬ ચો.મી. છે તે પૈકી ૨૫૦૬ ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એક્ઝેસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ રકીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ૨૫૦૬ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર **ફુકાન/ફેલેટ** ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ પર સોસાયટી નો જ અધિકાર રહેશે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજુ. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૪. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૫. જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર **ફેલેટ/ફુકાન** બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય:

- યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દેવી આપત્તિ
- નોટીસ, ઓર્ડર, ફાઇલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ કોર્ટનું નોટીફિકેશન

- ૬.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી : ફેલ્ટ/દુકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / ફેલ્ટ/દુકાનનો વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા , વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે.
- ૬.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર **ફેલ્ટ/દુકાન** ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫માં **ફેલ્ટ/દુકાન**નો કબજો લેશે.
- ૬.૩ એલોટી દ્વારા **ફેલ્ટ/દુકાન** નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને **ફેલ્ટ/દુકાન**નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.
- ૬.૪ સદર **ફેલ્ટ/દુકાન**નો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી **ફેલ્ટ/દુકાન**ની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં **ફેલ્ટ/દુકાન** સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય 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 પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.
૭. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફેલ્ટ/દુકાન** કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક/ ઓફીસ/શો-રૂમ/ગોડાઉન, ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા કે વ્યાપારીક હેતુ માટે (★લાગુ ન પડતું હોય તે એકી નાખો) ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.
૮. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય **ફેલ્ટ/દુકાન**ના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસિએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમ્બરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.
૯. પ્રમોટર દ્વારા સદર **ફેલ્ટ/દુકાન** રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ

લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે ફ્લેટ/દુકાનના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂ 1. આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.
૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/ લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે માટે રૂ 1. કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.
૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ:
 - (૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટબલ 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 કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.
 - (૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
 - (૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
 - (૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડિંગ નથી.
 - (૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની 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.
- (૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.
- (૭) 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 ઉદ્ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.
- (૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ફ્લેટ/ફુકાનનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- (૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.
- (૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ 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.
- (૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.
૧૩. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર ફ્લેટ/ફુકાન આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે:
- (૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફ્લેટ/ફુકાનને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટ/ફુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં ફ્લેટ/ફુકાન 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.
- (૨) ફ્લેટ/ફુકાનમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફ્લેટ/ફુકાનને અથવા જ્યાં ફ્લેટ/ફુકાન આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં ફ્લેટ/ફુકાન સ્થિત છે તથા ફ્લેટ/ફુકાનના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને

જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

- (૩) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં ફેલેટ/દુકાન આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કોઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.
- (૪) ફેલેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ ફેલેટ/દુકાનના એલીવેશન કે જ્યાં ફેલેટ/દુકાન સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને ફેલેટ/દુકાનના 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, ખીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ ફેલેટ/દુકાનના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં. સદર પરીશીષ્ટવાળી મીકલત માં ટાવર એ, બી વાળા સભાસદો એ બેઝમેન્ટ માં પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તથા ટાવર સી, ડી, ઈ વાળા સભાસદોએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તથા દુકાનો વાળા એ દુકાનની સામે આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તે શરત સદર મીલકત વેચાણ કરેલ છે જે તમો લખી લેનાર ને કબુલ મંજૂર છે.
- (૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં ફેલેટ/દુકાન 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.
- (૬) ફેલેટ/દુકાન જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.
- (૭) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં ફેલેટ/દુકાન સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.
- (૮) જે હેતુથી ફેલેટ/દુકાન 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 અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે. કોઈપણ ફેલેટ/દુકાનમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર

- કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધો કરી શકશે નહીં.
- (૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર **ફેલ્ટ/ફુકાન** કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.
- (૧૦) **ફેલ્ટ/ફુકાન** 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 **ફેલ્ટ/ફુકાન**ના ભોગવટા 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.
- (૧૧) 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.
- (૧૨) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.
૧૪. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.
૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ **ફેલ્ટ/ફુકાન** અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ **ફેલ્ટ/ફુકાન** સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ 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.
૧૬. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.
સદર કરારના અમલ બાદ સદર ★ (**ફેલ્ટ/ફુકાન**) મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગૂ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ **ફેલ્ટ/ફુકાન** ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.
૧૭. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં, જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સખ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય, જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સખ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૮. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફલેટ/દુકાન/બિલ્ડીંગ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક ફલેટ/દુકાનના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સખ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૪. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.
૨૫. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે :

એલોટી (લખી લેનાર)નું નામ :

સરનામું :-

ઈમેઈલ આઈડી :

પ્રમોટર (બિલ્ડર) નું નામ : આત્મન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વ.ક.

સરનામું :

ઈમેઈલ આઈડી :

- જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો ખદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર ★ એલોટી/પ્રમોટર (જે લાગુ પડતું હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.
૨૬. સંયુક્ત એલોટી/ઓઃ સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ)ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.
૨૭. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટી/પ્રમોટરએ ભોગવવાનો રહેશે.
૨૮. વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન ગાંધીનગર સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.
૨૯. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.
- ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

: પ્રથમ શીડ્યુલ :

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા - વિ ૫ (બાપોદ) ના મોજે સયાજીપુરા તા.જી.વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૫૬૬/અ/પૈકી-૧ વાળી જમીન આવેલ છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં-૨ સયાજીપુરા મુસદ્દારુપ (વુડા) માં આવેલ છે. તેનો જુનો ફા.પ્લોટ ૨૭ ફાળવેલ હતો તે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૬૪.ચો.મી આશરે હતું હાલ માં નવો ફા.પ્લોટ નં-૩૫ ફાળવેલો છે. તે મુજબ માપ ૧૪૧૬૫ ચો.મી છે. તે પૈકી નેટ

પ્લોટ એરીયા ૧૨૩૧૦.ચો.ફુટ તથા વરાડે પડતી જમીન ૨૬૯૧.ચો.ફુટ મળી કુલ ૧૫,૦૦૧ચો.ફુટ વાળી જમીન માં બાંધવામાં આવેલ છે. તે ખીનખેતીની જમીન છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

: દ્વિતીય શીડ્યુલ :

ઉપરોક્ત જમીન માં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે “ વિવર નેસ્ટ” સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ટાવર-એ માં ગ્રા.ફ્લોર પર ૪ દુકાનો, પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર તથા ફોર્થ ફ્લોર મળી કુલ ૧૬ ફ્લેટની પરવાનગી લીધેલ છે. દરેક ટાવર માં સ્ટરકેબીન અને લીફ્ટ મશીન રૂમ નું બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી)	વરાડે પડતો વણવહેચાયેલો એરીયા (ચો.મી)

જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણે :-

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું,

પ્રમોટર / એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ):-

આત્મન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

તથા વ.ક. દક્ષેશ મુકુંદચંદ્ર પટેલ

.....
(દક્ષેશ મુકુંદચંદ્ર પટેલ)

સાક્ષીઓ :

(૧) નામ :

સહી :

(૨) નામ :

સહી :

(નોંધ : વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

શેડ્યુલ-એ : ફલેટ નું વિસ્તૃત વર્ણન
ચતુઃસીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો.

- ગાર્ડન
- ચીલ્ડ્રન્સ પ્લે એરીયા એન્ડ વોટર બોડી
- સ્ટેરકેશ એમ.એસ.રેલીંગ એન્ડ સ્ટેર ફાયર
- અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક એન્ડ ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક
- અન્ડરગ્રાઉન્ડ વાયરીંગ

શેડ્યુલ-બી : ફલેટ/ફુકાનનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર ફલેટ/ફુકાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ-બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ-સી : (ફલેટ/ફુકાન નું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

પ્રમોટર

.....
આત્મન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વ.ક.