

: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ ના શ્રાવણ સુદ ને વાર, તારીખ : .૨૦૨૩ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

શ્રી....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :
રહેવાસી,

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

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

શ્રી હરિ એન્ટરપ્રાઇઝ જેનો PAN : AEYFS2848N છે, તેમજ તે પેઢીનું સરનામું : ડી-૧૪, આશ્રય સોસાયટી, દેવપુષ્પ હોસ્પિટલ પાછળ, તુલસીધામ ચાર રસ્તા, માંજલપુર, વડોદરા, ગુજરાત-૩૯૦૦૧૧ ઠેકાણે આવેલ છે, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. સતાસિયા ગોપાલભાઈ હરિભાઈ, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ડી-૧૪, આશ્રય સોસાયટી, તુલસીધામ ચાર રસ્તા પાસે, માંજલપુર, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૮૬૨૫ ૯૭૬૧ ૫૫૨૧. PAN : AWJPS2667J.

૨. સતાસિયા ઉત્સવ ગોપાલભાઈ, ઉ.વ.આ.૧૯, ધંધો : અભ્યાસ, રહેવાસી, ડી-૧૪, આશ્રય સોસાયટી, તુલસીધામ ચાર રસ્તા પાસે, માંજલપુર, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૪૪૦૪ ૬૮૯૫ ૫૮૦૮. PAN : OHCPS0059C.

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

આ બાનાખત બીજા પક્ષવાળા તથા એકપક્ષવાળા તર્ફે બનાવેલ છે જે મુજબ છે :

સદરહું જમીન શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ બીલ, તા.જી.વડોદરાની સીમના ખાતા નં.૭૨૦, બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૮/ પૈકી ૨, જુનો સર્વે નં.૫૪૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૩-૭૩ હે.આરે.ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન / મિલકતનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.૧૦૬૪ / ૧૯ / ૧૮ / ૦૪૩ / ૨૦૨૩, તા.૧૨.૦૪.૨૦૨૩ થી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.003BDP23240438, તા.૦૮.૦૫.૨૦૨૩ દ્વારા “શ્રી હરી બંગલો” નામની યોજનાને મંજૂરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

સદરહું મોજે ગામ બીલ, તા.જી.વડોદરાની સીમના ખાતા નં.૭૨૦, બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૮/ પૈકી ૨, જુનો સર્વે નં.૫૪૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૩-૭૩ હે.આરે.ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૫૩૮, તા.૧૬.૦૫.૨૦૨૩ થી શ્રી પિનલકુમાર મનહરભાઈ ઉર્ફે મહેન્દ્રભાઈ પટેલ પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાનું નામ દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ “સદરહું જમીન” ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

સદરહું જમીન અંગે શ્રી હરિ એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી સરકારશ્રી (Registration of Firm) માં અરજી ક્રમાંક નં.૭૭૭૦૦૦૮૩૪૮૩ તથા ફર્મ રજી. નં.GUJVA103817 થી કરવામાં આવેલ છે. જેમાં શ્રી હરિ એન્ટરપ્રાઇઝ ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો- (૧) સતાસિયા ગોપાલભાઈ હરિભાઈ તથા (૨) સતાસિયા ઉત્સવ ગોપાલભાઈ નામની નોંધણી / સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું 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 અહીં આપેલ અનુસૂચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

જત, બીજાપક્ષવાળા સદરહું જમીન પર વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિટ્ટી નં.003BDP23240438, તા.૦૮.૦૫.૨૦૨૩ દ્વારા માન્ય કરેલ પ્લાન લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ મકાનો બાંધવામાં આવી રહેલ છે, જેનું નામ “શ્રી હરી બંગલો” છે.

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીંગ પ્લાનની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે, જે નીચે મુજબ છે.

સદરહું બીનખેતી જમીનમાં મળેલ પરવાનગી મુજબ “શ્રી હરી બંગલો” નામે મકાનો બાંધવામાં આવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

બંગલો નંબર	બંગલાના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

હવે, સાક્ષી અપાયેલ વેચાણખત નીચે મુજબ છે.

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહું મિલકત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલકત ચોખ્ખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું 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.

સદરહું જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ “શ્રી હરી બંગલો” 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 બંગલો નં....., જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. 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 બંગલો વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે જેનો બંગલો નં....., જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ખરીદનારને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા અવેજ માટે આપવા મંજૂર થયેલ છે, જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે:

રકમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.

: 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.	બંગલા નું પ્લીનથ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ થી વધુ નહિ
૪.	બંગલાના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૭૦% રકમ થી વધુ નહિ

૫.	બંગલાની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરું થયે	૭૫% રકમ થી વધુ નહિ
૬.	બંગલાના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પુરું થયે	૮૦% રકમ થી વધુ નહિ
૭.	બંગલાના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરું થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	બંગલાના પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરું થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	પ્રોજેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ થી વધુ નહિ

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

૨. જત, બંગલાનું બાંધકામ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિભાગે મંજૂર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે. અલબત્ત, જો બિલ્ડર ઇચ્છે તો મકાનોના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઈ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ મકાનમાં કોઈ ફેરફાર હોઈ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજૂરી મેળવવી પડશે. એ જ રીતે, મંજૂર થયેલ યોજનામાં કોઈ ફેરફાર કરે તો, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. જત, ખરીદનાર/રાઓ 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 મકાનોનું 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 મકાન ખરીદનાર/રાઓએ 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 બંગલાનો કબજો મોડામાં માં મોડા તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૮ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. 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 એલોટી 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 ચુકવવા જવાબદાર છે. સદર પત્રોએ આપવાનું ડીલે થાય તો વ્યાજ **MCLR+૨%** ચુકવવાનું રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનું ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા વુડા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાઓને કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા અંગેની જાણ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે, અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો ઘટાડો થાય તો તેટલા ક્ષેત્રફળ પુરતું ઘટાડાની રકમ ૪૫-દિવસમાં કરવાની રહેશે. અને જો વધારો થાય તો એકતરફવાળાએ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાને ૪૫- દિવસમાં આપવાની રહેશે.

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

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

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

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને પ્લોટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગાવઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ તથા બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના જતી એલોટીને બંગલાના કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર મકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા આલોટ દિન-૧૫ માં બંગલાનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા બંગલાનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યાથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર બંગલાનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી પ્લોટની અંદર અથવા તો મકાન જ્યાં 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.

ખામીની જવાબદારી :

૮. મજકુર મકાનનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ મકાનની 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 નુકશાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઈ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર મકાનના 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, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહીં જેના લીધે પાણી લીક થાય. જો આ પ્રકારનો કોઈ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજૂરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહીં ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપરે જાણી જોઈને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને બંગલામાં રહેનારા લોકોના નિષ્કાળજી પુર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટકુટનો તેમાં સમાવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજૂરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય બંગલાને થયેલ નુકશાનની ભરપાઈ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯. બંગલાને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઓની રહેશે અને કલાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઈલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોક્સી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામાગ્રીની વોરંટી અહીં આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને યુનીટ/ ફેઝ/ મકાનના 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 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 તેમના પ્લોટનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર, ફ્લોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઈપણ કામ કરશે નહીં.

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૨.૧ 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.

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

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

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

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

૧૨.૬ 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.

૧૨.૭ 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 ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

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

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

૧૨.૧૦ 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.

૧૨.૧૧ 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.

૧૩.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી બંગલાને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ બંગલાને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ બંગલા કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં પ્લોટ આવેલ છે. તે બંગલામાં 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.

૧૩.૨ બંગલા માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે બંગલાને અથવા જ્યાં બંગલા આવેલ છે. તે બંગલામાં બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બંગલાના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં બંગલા સ્થિત છે તથા બંગલાના 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.

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

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

૧૩.૫ એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં પ્લોટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ અને મકાન કે જ્યાં પ્લોટ 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.

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

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

૧૩.૮ જે હેતુથી બંગલા 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 સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૩.૯ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર બંગલા કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે

આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૩.૧૦ બંગલા 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 સોસાયટીના 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.

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

૧૪. 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 અર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ રિઝાઈનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ બંગલા અથવા યોજનાના કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ બંગલા 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.

૧૬. જો ખરીદનાર/રાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલા વેચાણ આપેલ બંગલા નો કબજો મેળવવા ઈચ્છતા 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 પાણીનું જોડાણ મળી શકશે નહીં.

૧૭. એકતરફવાળાએ સદર યોજનાનું બ્રોસર ચકાસેલ હોઈ સદર યોજનાના બ્રોસર સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની એમીનીટીઝ, સ્પેશીફિકેશનની માંગણી કરી શકશે નહિ.

૧૮. એકતરફવાળા સદર બંગલાનું બુકીંગ રદબાતલ કરાવે અને સદર બંગલાનું રજીસ્ટર્ડ બાનાખત થઈ ગયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ અને ભરવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન પાવતી એકતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

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

૨૧. 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.

૨૨. **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.

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

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

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મકાન/પ્લોટ ગીરો મુકશે નહીં. અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો

કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગાવઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૫. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૧૧૦૫.૫૦ 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. ૧૧૦૫.૫૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૧૦૫.૫૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને બંગલાનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત બંગલો ખરીદવા સંમત થયા છે.

૨૬. આમ આ રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ “શ્રી હરી બંગલો” સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૨” માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું મિલકતનો કારપેટ એરિયા The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

૨૭. અમો લખી આપનારે સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કારપેટ એરિયા કે જે તમો લખાવી લેનાર, ખરીદનાર ને ફાળવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જે આવા કારપેટ એરિયા મા કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપ ને આધિન રહેશે. જો કારપેટ એરિયા માં દર્શાવેલ એરિયા કરતા ઘટાડો હોય તેવા સંજોગોમાં કારપેટ એરિયા ની કુલ કિંમત જે ચુકવાની છે. તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે. અમો લખી આપનારે વધારાની રકમ કે જે તમો લખાવી લેનાર, ખરીદનાર દ્વારા

ચુકવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસ માં વાર્ષિક MCLR+2 (બે) ટકા ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરિયા માં વધારો હોય તો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર ખરીદનાર પાસે થી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારા ના નાણા આ કરાર ની શરત નં.૧ માજે કાર્પેટ એરિયા દર્શાવામાં આવેલ છે. કાર્પેટ એરિયા ના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૨૮. જે સદરહું મિલકત નુ બાઘકામ અમો લખીઆપનારે પુર્ણ કરેલ હોય, છતાં તમો લખાવી લેનાર નિયત કરેલ મુદતમાં બાકીની રકમો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ માટે તમો લખાવી લેનારે બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડ MCLR+2 (બે) ટકા ના વ્યાજ આપવાનું રહેશે.પરંતુ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈપણ સંજોગોમાં બે માસથી વધારે વિલંબ કરવામાં આવશે નહીં અને જો લખાવી લેનાર દ્વારા બે માસથી વધારે વિલંબ થશે તો અમો લખી અપનારને આ સોદો યાને વેચાણ વ્યવહાર રદ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ જપ્ત કરીશુ અને અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને સદરહું પરિશિષ્ટાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકીશુ અને તેમાં લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં. અને સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતિ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કે અન્ય પાસે થી લેવાની રહેશે નહીં.

૨૯. 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 સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ બીલ, તા.જી.વડોદરાની સીમના ખાતા નં.૭૨૦, બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૮/ પૈકી ૨, જુનો સર્વે નં.૫૪૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૩-૭૩ હે.આરે.ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે .

પૂર્વ : ૭.૫. મીટરનો રોડ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૩ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૪ ની બાકી રહેતી જમીન આવેલ છે.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ બીલ, તા.જી.વડોદરાની સીમના ખાતા નં.૭૨૦, બ્લોક/સર્વે નં.૪૦૮/ પૈકી ૨, જુનો સર્વે નં.૫૪૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૩-૭૩ હે.આરે.ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની વિકાસ-પરવાનગી મુજબ આયોજીત “શ્રી હરી બંગલો” નામની યોજનામાં આવેલ બંગલો નં....., વાળી મિલકત. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

બંગલો નંબર	બંગલાના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

સદરહુ મિલકતની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સુચિ-“ક”

બંગલાના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

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

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઇડીંગ વિન્ડો.

બધા રૂમમાં વકિટરીફાઇડ 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.

કલર : અંદરની તરફ વોલ પુટ્ટી પ્રાઇમર અને બહારની તરફ વેધર સીલ

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. સદર એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની અન્ય મિલકત/બંગલા સાથે સરખામણી થઈ શકશે નહિ.

સર્વગત સુવિધાઓ

- મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

જેની સાક્ષીએ આ કરાર ના દિવસે મહિને વર્ષ ૨૦૨૩ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

બીજાપક્ષવાળા / વેચનાર/પ્રમોટર :

શ્રી હરિ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧.

૨.

૧.

(સતાસિયા ગોપાલભાઈ હરિભાઈ)

૨.

(સતાસિયા ઉત્સવ ગોપાલભાઈ)