નં.PR/VADODARA/VADODARA/VADODARA TPO/171118/004019

શ્રી

બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું)

નં.PR/VADODARA/VADODARA/VADODARA TPO/171118/004019

આજરોજ તારીખ / /૨૦૨૦ ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે બાનાખત કરાર કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :

(૧) કનુભાઈ રાવજીભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૧૯,૨૦ નારાયણ ડ્રીમ્સ, સમા સાવલી રોડ, વડોદરા.

(૨) સોમાભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૨૭/એ પાર્ક એવન્યુ ગુલાબ ટાવર પાસે, સોલા રોડ, અમદાવાદ.

(૩) કનુભાઈ રામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી સી/૧૦ ડીવાઈન રેસીડન્સી, સાયન્સ સીટી રોડ, અમદાવાદ.

(૪) અરવિંદભાઈ નાગરભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૨૪ ન્યુ વિજય એપાર્ટમેન્ટ, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

(૫) રમેશભાઈ ત્રિકમભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૧૭ શીવરંજની સ્વતંત્ર બંગલોઝ, શીવરંજની ચાર રસ્તા, અમદાવાદ.

(૬) મુકેશભાઈ ચેલાભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૨૪ અવધ બંગલોઝ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

(૭) જશવંતભાઈ માધવલાલ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૭ ભકતીરાજ બંગલોઝ, ન્યુ નિકોલ, અમદાવાદ.

(૮) કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ડી/૫૧ સહયોગ સોસાયટી, ગોરવા, વડોદરા.

ઉપરના તમામ નંબર ૧ થી ૭ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે તથા નંબર ૧ થી ૭ ના કુલ મુખત્યાર અને નંબર ૮ પોતે જાતે કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ડી/૫૧ સહયોગ સોસાયટી, ગોરવા, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમપક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ

ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જોગ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સ

શુભ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો **૧૦ (દસ)** પૈકી કોઈપણ બે સહી કરી શકશે.

કલ્પેશભાઇ કાશીરામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ડી/૫૧ સહયોગ સોસાયટી, ગોરવા, વડોદરા.

અને ત્રીજાપક્ષવાળા : લખી લેનાર :

....

....

....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એસપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો' તથા વ્યક્તિગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) (ક) ૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા(વિભાગ-7)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ સમા ના રે.સ.નં. ૩૬૬ તથા ટી.પી.નં. ૨ જેનો ઓ.પી.નં. ૧૬૫ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૫ વાળી કુલ જમીન જેનું માપ ૫૨૬૧.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેમાંતી કપાત થતાં મળવાપાત્ર જમીન ૪૨૦૯ ચોરસ મીટર છે. તેના વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી મંજુર થયેલ લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ "**S 9 SQUARE**" ના **દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... વાળી મીલ્કત જેના **દુકાન/ઓફીસ** નું માપ .... ચોરસ મીટર અને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલા રસ્તાનું માપ .... ચોરસ મીટર છે. જેમાં "**S 9 SQUARE** નામની સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે. સદર **જમીન અમો** તેના મુળ માલીક પાસેથી જે અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૬.૭.૨૦૧૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૬૯૯૮ થી કરાવેલ હતો. ઉપર મુજબ અમોએ જમીન તેના મુળ માલીક પાસેથી વેચાણ થી લીધેલી હતી જે આધારે અમો માલીક બનેલા છે. અને અમારા નામ ૭/૧૨ માં નોધ નંબર ૫૩૮૫ થી દાખલ થયેલ છે. અમો એક પક્ષવાળાઓ જમીન માલીક બનેલા છીએ. તે જમીન

અંગે અમો એક પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળા ને એક વેચાણ કરાર કરી આપેલ હતો તથા એક ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. જે અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરાર ના ૧ ટકા લેખે રુપીયા ૫,૯૯,૭૮૨.૦૦ તથા દંડના રુપીયા ૩૦૦૦/– એમ મળી કુલ ૬,૦૨,૭૮૨.૦૦ રુપીયા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નાયબ કલેકટરની કચેરી માં ચલન થી ભરી દીઘેલ છે. જેથી બીજા પક્ષવાળા ને ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ કરેલ છે. અને તેનો અવેજ પણ તેમને લેવાનો છે.

સદરહું જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે. સદરહું જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટેની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરા દ્વારા ક્રમાંક એન.એ.એસ.આર. /૧૪૩/૨૦૦૮–૨૦૦૯/૮૯૦/૨૦૦૯ થી તારીખ ૧૮.૦૩.૦૯ થી એન.એ.ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચીઠ્ઠી નંબર યુડીએ/પ્લાન–૨/પરવાનગી/૨૩૯/૨૦૧૫ તારીખ ૨૧.૧૨.૨૦૧૫ થી મંજુર થયેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.આ પરિયોજનાને "**S 9 SQUARE** 'ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચીઠ્ઠી નંબર યુડીએ/પ્લાન–૨/પરવાનગી/૨૩૯/૨૦૧૫ તારીખ ૨૧.૧૨.૨૦૧૫ થી મંજુર થયેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા' કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી, કન્સ્ટ્રકશન એજીનીયરશ્રી,સ્ટ્રકચર એન્જનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે **સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

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

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

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

ટ) એલોટીએ પત્રથી '**S 9 SQUARE**' બિલ્ડીંગમાં, જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ...... ચોરસ મીટરવાળો .... માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર .... માટે અરજી કરેલ છે.

ઠ) એલોટીને "**S 9 SQUARE** " બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટમાં ઉપરોકત જણાવેલ મિલકત તે સાથે કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "૨૨ા' કાયદાની કલમ-૨ના ખંડ અને મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલકત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલા કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે

ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતને જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા 'ઠ'માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :</u>

(૧) પ્રમોટરે અહીથી જાહેર કર્યુ છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંદર્ભમાં તારીખ પ્રમાણે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ ફકત ૮૪૧૮.૦૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમેટેર પ્રીમીયમની ચુકવણી પર ઉપલબ્ધ ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇ મેળવીને ૮૪૧૮.૦૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાની યોજના બનાવી છે. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ રેગ્યુલેશનમાં ઉલ્લેખિત વિવિધ યોજનાઓ અમલમાં મુકીને અથવા પ્રોત્સાહિત એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરપાર પર ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ હોઇ શકે તેવા વધારાની એફએસઆઇની અપેક્ષાના આધારે જે ઉપરોકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે પ્રમોટરે ૮૪૧૮.૦૦ ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસનો ફુલાસો કર્યો છે કારણ કે તે પ્રોજેકટની જમીનની જમીન પર તેનો ઉપયોગ કરવાની દરખાસ્ત છે અને એલોટી દ્રારા અપાયેલા એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાની સંમતિ થઇ છે સુચિત એફએસઆઇનો ઉપયોગ કરીને અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઇએસએલ ફકત પ્રમોટરના છે તે સમજ પર પ્રમોટર

(૨) જગ્યાઓનો કબજો માલિકો દ્રારા ખરીદદારો ને ડીસેમ્બર ૨૦૨૩ સુધીમાં પહોચડવામાં આવશે માલિકો ઉપરોકત દ્રારા જો જગ્યાઓનો કબજો પહોચાડવામાં અસમર્થ હોય તો તે સમયના વાજબી વિસ્તરણ માટે હકકદાર રહેશે તારીખ જો પ્રોજેકટના કાર્યમાં વિલંબ થાય છે યુધ્ધના કારણે, નાગરિક હંગામો અથવા ભગવાનના કોઇ પણ કાર્ય દ્રારા અથવા જો સરકારની સુચના આદેશ, નિયમ અથવા સુચના અને અથવા કોઇ અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ અધિકારી અથવા કોર્ટ અથવા કોઇપણ માટે માલિકોના નિયંત્રણ બહારના

અન્ય કારણો જો કોઈપણ કારણોસર માલિકો ઉપર જણાવેલ સમયગાળાની અંતર્ગત અથવા કોઈપણ વધુ સમયગાળાની અંતર્ગત અને ઉપર જણાવેલ કારણોસર નહી તો ખરીદદારને સ્થળનો કબજો આપવામાં અસમર્થ અથવા અસફળ છે તો પછી આવા કિસ્સામાં ખરીદનારાઓ જે પ્રોજેક્ટમાંથી પાછો ખેચવાનો ઈરાદો ધરાવે છે કે કરાર સમાપ્ત કરવાનારા માલિકોને નોટિસ આપવાનો હકદાર રહેશે જે સંજોગોમાં માલિકો આવી નોટીસ પ્રાપ્ત થયા પછી પરત આપશે. સુચનાના ૩૦ દીવસની અંદર ખરીદનારાઓ તે જથ્થો જે ખરીદદારો ના માલિકો દ્રારા દુકાન/ઓફીસ ફ્લેટ ના સંબધમાં ભાગ, ચુકવણીના હપ્તા દ્રારા પ્રાપ્ત થઇ શકે છે તેમજ વ્યાજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા, લોનિંગ રેટની સૌથી વધુ સીમાંત કિંમત વત્તા પ્રાપ્ત થાય છે તેની રકમની ચુકવણી સુધી વાર્ષિક ૨ ટકા આ ઈવેન્ટમાં દુકાન/ઓફીસ/ફ્ળેટ સંબંધિત અથવા આ કરારથી ઉદ્રવતા અથવા કોઈ અન્ય વ્યકતિને તે દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટ વેચવા અને નિકાલ કરવાની માલીકી રહેશે તો કોઈ પણ પક્ષ પાસે દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટ સંબંધિત અથવા અન્ય સામે દાવો કરવામાં આવશે નહી તે કિંમતે અને માલિકો યોગ્ય માની શકે તેવી શરતો અને શરતો પર અને ખરીદનારાઓ જેઓ આ પ્રોજેક્ટમાંથી પાછા ખેચવાનો ઈરાદો ધરાવતા નથી તે વ્યાજ માટે હગદાર રહેશે સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાએ દરની સૌથી વધુ સીમાંત કિંમત વત્તા ખરીદનાર પે દ્રારા ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર વાર્ષિક ૨ ટકા પઝેશન સોપવા સુધીના દરેક મહિનામાં વિલંબ

(૩) પ્રમોટર બિલ્ડિંગનું નિમાણ પુર્ણ થયા પછી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કાર્પેટ એરીયાની પુષ્ટિ કરશે અને મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થયા પછી કબજેદારી પ્રમાણપત્ર સક્ષમ અધિકારી દ્રારા આપવામાં આવે છે જો કોઈ હોય તો કાર્પેટ વિસ્તાર માટે ચુકવવાના કુલ ભાવનું પ્રમોટર દ્રારા પુષ્ટિ પછી ગણતરી કરવામાં આવશે જો નિર્ધારીત મર્યાદામાં કાર્પેટ ક્ષેત્રમાં કોઈ ઘટાડો થયો હોય તો પ્રમોટરે એલોટી દ્રારા ચુકવણી કરેલા વધારા ના નાણા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયાના દરના ઉચ્ચતમ માર્જીનલ કોસ્ટ વત્તા વાર્ષિક ૨ ટકા ના દરે પરત આપવાના રહેશે. તે તારીખથી જયારે એલોટી દ્રારા આટલી વધુ રકમ ચુકવવામાં આવી હતી જો ફાળવણીને ફાળવેલ કાર્પેટ ક્ષેત્રમાં કોઈ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટર ચુકવણી યોજનાના આગાણી માઈલ સ્ટોન મુજબ ફાળવણીકાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગ કરશે આ કરારમાં સંમત થાય મુજબ આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવામાં આવશે.

(૪) જો પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને સોપે છે તો પ્રમોટર એલોટીને ચુકવણી કરવા સંમત થાય છે જે પ્રોજેક્ટમાંથી પાછો ખેચવાનો ઈરાદો નથી રાખતો દરે વ્યાજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના ધિરાણ દરની સૌથી વધુ માર્જીનલ કિંમત વત્તા વાર્ષિક ૨ ટકાના દરે પ્રમોટરને ચુકવણી કરવા સંમત થાય છે. આ કરાર તારીખથી પ્રમોટરને ફાળવેલા દ્રારા ચુકવવામાં આવતી રકમની ચુકવણીની તારીખથી.

(૫) પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિનાદનો વ્યવહારીક રીતે સમાધાન કરવામાં આવશે આવા વિનાદના ૪૫ દીવસની અંદર વિવેકપુર્ણ રીતે સમાધાન કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં સ્થાવર મિલકત નિયમન અને વિકાસ, અધિનિયમ ૨૦૧ ની જોગવાઈઓ અને ત્યાં હેઠળ બનાવેલા નિયમો અનુસાર ઓથોરીટીને રિફર કરવામાં આવશે.

(૬) જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમો હેઠળ રદ અથવા અમલ યોગ્ય હોવાનું નકકી કરવામાં આવશે તો કરારની આવી જોગવાઈઓ યોગ્ય

અથવા અસંગત છે ત્યાં સુધી સુધારવામાં આવશે અથવા કાઢી નાખવામાં આવશે આ કરારનો હેતુ અને તે મુજબના કાયદા અથવા તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને નિયમોને અનુરૂપ બનાવવા માટે જરૂરી હદ સુધી કેસ હોઇ શકે છે અને આ કારની બાકીની જોગવાઇઓ લાગુ પડતી વખતે તે માન્ય અને અમલવાહક રહેશે આ કરાર અમલ. The Party of the First Part has to pay the amount of estimate as per mutually agreed by the parties

Sr. No.	Details	0 % of costs
1	On Booking	10
2	Upon Registration of Agreement for sale	20 i.e. 30 %
3	On Completion of Plinth	15 i.e. 45 %
4	On Completion of Walls, internal Plaster Flooring doors and Windows	05 i.e. 75%
5	On Completion of Water suply and sanitary fittings/plumbing of the said	05 i.e. 80 %
6	External Plumbing External Plaster, elevation, terrace, etc	05 i.e. 85 %
7	On Completion of lifts, electrification etc	10 i.e. 95 %
8	On Possession	05i.e.100 %
	Total	100

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા 'ઠ'માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત,(એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામનો ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત મિલકતના કારપેટ એરીયા .... ચોરસ મીટરની કિંમત રૂ. ..../- શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂ........................./- શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :

આથી,પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો નં. .... માળ,ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરીયા .... અને .... માં ખરીદનારને રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, VAT, સર્વિસ ટેક્સ, જીએસટી, કે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ ર ..../- અને રૂપિયા .... પુરા ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનું નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ રૂ.
		ચેક થી		

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

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીતવસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

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

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતના ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે બેંક વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

એ. એલોટીને મિલકતની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં.

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

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલક્તનો કબજો તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

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

(૦૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તમામ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૦૪)પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઇ.)એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ.ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫)એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્યપધ્ધતી :

(૫.૧) પ્રમોટર મીલ્કતનો કબજો 31/12/2022 સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મીલ્કતા સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર બેંક દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી બેંક દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર)દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ મિલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મિલકત વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુક્વવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/મીલ્કતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા

જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (ત રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી ભુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીંથી મુકતા તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

(૦૬) એલોટીની (પ્રોપર્ટી)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી લતીપૂત, બાંહેધરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી૧૫(પંદર) દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર). દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે મીલ્કતના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલકતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આવ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળોની યાન થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ મુજબ વસુલે છે, તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકો,

(૬.૨) <u>એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :</u>

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને મીકતનો કબજો સોંપી આ મા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો,જ્ઞાન, સામાન્ય વિરતાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ રથાનીfક કાયદ! પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ.પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખા અને માર્કેટબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનની સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી.પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવછે.

સી. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

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

ઇ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા મીલ્કત સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે.

વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, મીલ્કત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇ પણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

એચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

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

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

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

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ,જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહકની કોઈ પણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે છે કે કરાર કરે છે કે,

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

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

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

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

ઇ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલ્કચના બાર્હીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહિ.

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

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

આઈ. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી. શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૦૯) એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ

વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

(૧૦)ક્ષતીની જવાબદારી :

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

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

(૧૧)સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીને તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨)સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે

પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ મીલ્કતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩)એપાર્ટમેન્ટ સર્વીસનો વપરાશ :

S 9 SQUARE" માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડીજી સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સા તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇ પણ સંજોગોમાં એલોટીન સર્વીસ એરીયા કોઇ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :

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

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

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

(૧૫)એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત..

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

(૧૬)પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં.

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

(૧૭)સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :

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

(૧૮)બંધનકારક અસર :

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટિસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ

રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯)સંપૂર્ણ કરાર :

આ બાનાખત કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ એપાર્ટમેન્ટ/મીલ્કત બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦)સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સંમત્તિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧)આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત..

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

(૨૨)અલગતા બાબત :

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

(૨૩)કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મીલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪)વધારાની ખાત્રી :

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

(૨૫)<u>સહી કરવાનું સ્થળ :</u>

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

(૨૬)<u>નોંધણી :</u>

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

(૨૭)<u>સુચનાઓ :</u>

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :

....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :

રહે. .... વડોદરા.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે

મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮)સંયુકત એલોટી :

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

(૨૯)સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :

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

(૩૧)શાસન વ્યવસ્થા :

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

પરિશિષ્ટ -૧

આખી મીલકત નું વર્ણન (પરીશીષ્ટ–૧)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૭ ના મોજે **સમા** તા.વડોદરા ના રે.સ.ન. **૩૬૬** તેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર **૨** ઓ.પી. નંબર ૧૬૫ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર **૧૬૫** વાળી જમીન જે બીજી તરફવાળાની માલીકીની છે. જે જમીન નું કુલ માપ ૫૨૬૧.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેમાંથી અમોએ ૪૨૦૯ ચોરસ મીટર જમીન ડેવલપ કરેલ છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચીઠ્ઠી મેળવી નકશા મંજુર કરાવીને **S 9 SQUARE** એ નામ રાખીને કોમૅશીયલ દુકાનો તથા ઓફીસ બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલુ છે. જે નીચે પ્રમાણેની મીલકત છે.

વેચાણ આપવાની મીલકત નું વર્ણન (પરીશીષ્ટ–૨)

તે પૈકી .... ફ્લોર માં આવેલ અધુરા બાંધકામવાળી **દુકાન/ઓફીસ નંબર .....** તમો ત્રીજા પક્ષવાળા ને આથી વેચાણ આપવાની છે. જે નીચે મુજબ છે.

ઓફીસ નંબર	**ઓફીસ નું માપ ચોરસ મીટર**	**વરાડે પડતી જમીન ચોરસ મીટર**

જે **દુકાન/ઓફીસ** તમોને વેચાણ આપવાની છે અને કબજે આપવાની છે.

સદર મિલક્ત ની ચતુ સીમા નીચે મુજબ છે.

સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી જમીન તથા વરાડે પડતા કોમન પ્લોટનું માપ નકશામાં મંજર થયા પ્રમાણે ગણાશે. સદર મિલકતમાં સ્લેબ સહિતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

પરિશિષ્ટ – ૩

એનેક્ષર -૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં...

૧. આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

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

૩. દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી

૫. ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ

૬. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

૭. ઇલેકટ્રીક સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૮. લીફટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ

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

પ્રમોટર (બાનાખત કરાર કરી સહી કરનાર)

લખી આપનાર એક પક્ષવાળા | સાક્ષી

(૧) કનુભાઇ રાવજીભાઇ પટેલ
(૨) સોમાભાઇ ઇશ્વરભાઇ પટેલ
(૩) કનુભાઇ રામભાઇ પટેલ
(૪) અરવિંદભાઇ નાગરભાઇ પટેલ
(૫) રમેશભાઇ ત્રિકમભાઇ પટેલ
(૬) મુકેશભાઇ ચેલાભાઇ પટેલ | (૧)...............................
(૭) જશવંતભાઇ માધવલાલ પટેલ
(૮) કલ્પેશભાઇ કાશીરામભાઇ પટેલ
ઉપરના તમામ ૧ થી ૭ ના કુલ મુખત્યાર
તથા નંબર ૮ પોતે જાતે

(૮) કલ્પેશભાઇ કાશીરામભાઇ પટેલ

બીજા પક્ષવાળા
શુભ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ૧૦ ભાગીદારો
ના કુલ મુખત્યાર તરીકે

કલ્પેશભાઇ કાશીરામભાઇ પટેલ | (૨)..........................

ફ્લેટ નં.:::-ડી/૩૦૧
બાનાખત.નં.............. તા......../૧૨/૧૮

જયશ્રી કમલેશ ચવ્હાણ

કમલેશ છોટુરાવ ચવ્હાણ