અનુસુચી- એ

પ્રમોટર્સ અને ફાળવણીકારો વચ્ચે પ્રવેશ કરવા માટેનુ મોડેલ ફોર્મ

(નિયમ ૯ મુજબ)

સ્પષ્ટીકરણ નોંધ

આ કરારનુ મોડેલ સ્વરુપ છે જે દરેક કેસમાં સંબંધીત કેસના હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને અને તેમાં ફેરફાર કરી શકાય છે પરંતુ કોઈ પણ ઘટનામાં તે કલમોમાં ઉલ્લેખીત બાબત અને પદાર્થ, કે કાનુન અનુસાર છે અને ફરજીયાત અનુસાર એક્ટની જોગવાઈઓ પ્રમોટર્સ અને એલોટી વચ્ચેના દરેક કરારમાં જાળવી રાખવામાં આવશે. આ કરારમાં કોઈપણ કલમ અધીનીયમ, નિયમો અને નિયમોના કોઈપણ જોગવાઈઓથી વિપરીત અથવા અસંગત હોવાનુ અયોગ્ય ગણાશે.

બાનાખત
કરારનુ મોડેલ ફોર્મ

પ્રમોટર્સ (એકતરફવાળા)

સદગુરૂ હેરીટેઝ **[PAN No. ADQFS 7862 M]** *એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ ૪, સદગુરૂ હોમ્સ, નીકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે.તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર*
શ્રી કાન્તિભાઈ રામજીભાઈ પ્રજાપતિ
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ,
રહે. એ/૧૦૩,શ્રીરામ કુટીર, સ્વામિનારાયણ પાર્કની સામે, નવા નરોડા, અમદાવાદ-૩૮૩૪૫૦
જેને પ્રમોટર્સ અગર એક ભાગ તરીકે ઓળખવમાં આવશે.

તથા

એલોટી (બીજીતરફવાળા)

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ,
રહે. ....
જેને એલોટી અગર બીજા ભાગ તરીકે ઓળખવામાં આવશે

આ કરાર તા..... ના માહે..........સને ૨૦..... નારોજ પ્રમોટર્સ તથા એલોટી વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો વટવાના મોજે ગામ-વિંઝોલની સીમના **ખાતા નં. ....***ના* **સર્વે નં. ૬૪૭/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૨-૧૪ તથા* **સર્વે નં. ૬૪૭/૫** *ની હે. આરે. ચો.મી. ૦-૫૦-૫૯ જેને* **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)** *માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ* **ફા. પ્લોટ નં. ૫૬/૨** *જેનું ક્ષેત્રફળ* **૩૭૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બિનખેતીની જમીન તથા* **ખાતા નં. ....***ના* **સર્વે નં. ૬૪૭/૧** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૦૭-૦૮ જેને* **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)** *માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ* **ફા. પ્લોટ નં. ૫૬/૩** *જેનું ક્ષેત્રફળ* **૪૨૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બિનખેતીની જમીન એમ મળી* **કુલ ૪૧૮૯ ચો.મી.** *બિનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ* **સદ્ગુરૂ હેરીટેઝ***ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ* **બ્લોક નં...........** *ના* **.........** **ફલોર** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં.........., ***ક્ષેત્રફળ* **........ ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા** *તથા* **......... ચો.મી. વોશ, બાલ્કની એરીયા** *તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેચાયેલ* **....... ચો.મી.** *જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત પ્રમોટર/વેન્ડર દ્વારા એલોટીને સંપુર્ણ વેચાણ આપવા સારૂ સહમત થયેલ હોવાથી વેચેલ છે તે વિશે વધુ સ્પષ્ટ માહીતી પરિશીષ્ટ-૧માં દર્શાવેલ છે (જેને અહી સદરહુ મીલકત તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)*

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો વટવાના મોજે ગામ-વિંઝોલની સીમના **ખાતા નં. ....***ના* **સર્વે નં.** *૬૪૭/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૨-૧૪ તથા* **સર્વે નં. ૬૪૭/૫** *ની હે. આરે. ચો.મી. ૦-૫૦-૫૯ જેને* **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)** *માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ* **ફા. પ્લોટ નં. ૫૬/૨** *જેનું ક્ષેત્રફળ* **૩૭૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બિનખેતીની જમીન તથા* **ખાતા નં. ....***ના* **સર્વે નં.** *૬૪૭/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૦૭-૦૮ જેને* **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)** *માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ* **ફા. પ્લોટ નં. ૫૬/૩** *જેનું ક્ષેત્રફળ* **૪૨૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બિનખેતીની જમીન એમ મળી* **કુલ ૪૧૮૯ ચો.મી.** *બિનખેતી થયેલ જમીન બિનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે* **સદ્ગુરૂ હેરીટેઝ** *એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં તથા સરકારી અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં અમો પ્રમોટર્સના નામે માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં* **સદરહુ મીલકત** *એ રીતે વર્ણવેલ છે.*

સદર **સર્વે નંબર : ૬૪૭/૨ તથા ૬૪૭/૫ ની ૩૭૬૪ ચો.મી.** *જમીનને મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં. સીબી / લેન્ડ-૧ / એનએ / એસ.આર-૫૧૮/ ૨૦૧૮/ એફ.એમ.પી.એસ નં. ૩૦૮૯૮૨ થી તા ૨૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમથી* **૩૭૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે* **તથા સર્વે નં. ૬૪૭/૧ ની ૪૨૫ ચો.મી.** *જમીનને મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં. સીબી / લેન્ડ-૧ / એનએ / એસ.આર-૫૧૬/૨૦૧૮/એફ.એમ.પી.એસ નં. ૩૦૮૯૭૬ થી તા ૨૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમથી* **૪૨૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે.*

વધુમાં સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ઉપયોગી બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા **બ્લોક નં.એ+બી** *માટે કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૧૭૧૦૧૮/ સીજીડીસીઆરવી/ એ૦૩૨૬/ આરઓ/ એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નં.૦૦૩૦૨/૧૭૧૦૧૮/એ૦૩૨૬/આરઓ/એમ૧* **તથા બ્લોક નં.સી+ડી** *માટે કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૧૭૧૦૧૮/ સીજીડીસીઆરવી/ એ૦૩૨૭/ આરઓ/ એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નં.૦૦૩૦૩/ ૧૭૧૦૧૮/એ૦૩૨૭/આરઓ/એમ૧* **તથા બ્લોક નં. ઈ** *માટે કેસ નં.બીએલએનટીએસ/ઈઝેડ/૧૭૧૦૧૮/ સીજીડીસીઆરવી/ એ૦૩૨૮/ આરઓ/ એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નં.૦૦૩૦૪/ ૧૭૧૦૧૮/એ૦૩૨૮/આરઓ/એમ૧ થી તારીખ : ૧૭/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ* **"સદ્ગુરુ હેરીટેઝ"** *નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે ઓળખવામાં આવશે.)*

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મંજુર કરાવેલ પ્લાનો અનુસાર સદર જમીનના બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનો તથા કોમન એમીનીટીઝોનુ બાંધકામ છોડ્યા બાદની પાર્કીગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઈ સાથેની રહેણાંક હેતુના ફલેટો તથા વાણીજ્ય હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરાવી યોજના તૈયાર કરેલ જે યોજના **સદ્ગુરૂ હેરીટેઝ** *ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં* **સદરહુ યોજના** *એ રીતે વર્ણવેલ છે.*

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

➡ *બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ :* **સદ્ગુરૂ હેરીટેઝ**

➡ *બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૫*

ફલોર	ઉપયોગ	બ્લોક એ+બી માં આવેલ યુનિટો		બ્લોક સી+ડી માં આવેલ યુનિટો		બ્લોક ઈ આવેલ યુનિટો	
		રેસી.	નોન રેસી.	રેસી.	નોન રેસી.	રેસી.	નોન રેસી.
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કીગ	-	-	૦	૦	-	-
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	કોમર્શીયલ	૦	૧૫	૦	૧૦	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	પાર્કીગ	૦	૦	૦	૦	૦	૦
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦
બીજો માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦

ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦
ચોથો માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦
સાતમો માળ	રહેણાંક	૧૦	૦	૧૨	૦	૪	૦
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦	૦	૦	૦	૦
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ	૦	૦	૦	૦	૦	૦
કુલ		૭૦	૧૫	૮૪	૧૦	૨૮	૦

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-ર (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર **સદ્‌ગુરૂ હેરીટેઝ** *નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર- "એ+બી", "સી+ડી", "ઈ" નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં* **"સદર કાયદો"** *એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર ...., તારીખ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે. જેની પ્રમાણીત નકલ એનેક્ષર "બી" જોડવામાં આવેલ છે.*

સદર જમીન ઉપર પ્રમોટર્સ દ્વારા યોજના બાંધવામાં આવે તે એપાર્ટમેન્ટને વેચવા માટે એલોટી સાથે પ્રવેશવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધીકાર છે. (તેના એપાર્ટમેન્ટના વેચાણમાં વિચારણા માટે પ્રમોટરે પોતાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ જમીન અને યોજનાઓ, ડિઝાઈન્સ અને સ્પષ્ટીકરણોના તમામ દસ્તાવેજોના ફાળવણી માટે નીરીક્ષણ કર્યુ છે.) અને આવા અન્ય દસ્તાવેજો જેમ કે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે. (જેને પછીથી ધી અધીનીયમ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.) અને તે હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયો અને એલોટી જે તે બાબતે સંતુષ્ટ હોય.

વધુમાં પ્રમોટર્સના એડવોકેટ દ્વારા ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ જારી કરવામાં આવેલ અને જેમાં પ્રમાણપત્રની અધીકૃત નકલો, પ્રોપર્ટી કાર્ડની અધીકૃત નકલો અથવા ગ્રામ્ય ફોર્મ તથા ૭, ૧૨ અને ગામ નમુના નં.૬ ના હક્કપત્રક તથા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ અંગેની તમામ વિગતો દર્શાવેલ છે અને પ્રમોટર્સ દ્વારા સદર જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ નિર્માણ અથવા બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે અંગે એલોટીએ નિરીક્ષણ કરેલ છે અને તે બાબતનો સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

અને યોજનાના મંજુર કરવામાં આવેલ સંબંધીત લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલો એલોટી દ્વારા સ્થાનીક અધીકારી પાસે તપાસાવેલ છે.

અને જ્યાં પ્રમોટર્સ દ્વારા સુચવવામાં આવેલ યોજનાના લે-આઉટની અધીકૃત નકલો અને તે મુજબ સદર પ્રોજક્ટ, ઈમારતો અને ખુલ્લી જગ્યાઓનુ નિર્માણ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ એલોટીઓ દ્વારા તપાસ કરવામાં આવેલ છે.

અને જ્યાં પ્રમોટરે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીકારીઓ પાસેથી યોજનાઓ, સ્પષ્ટીકરણો, ઉંચાઈઓ, એલીવેશન, વિભાગો અને ઉદ્‌ભવતી બિલ્ડીંગની કેટલીક મંજુરીઓ સમયાંતરે મેળવી છે તેમજ વિવિધ સત્તાધીકારીઓ પાસેથી બિલ્ડીંગ સમાપ્તી પ્રમાણપત્ર અથવા ઉક્ત બિલ્ડીંગનો વ્યવસ્થીત પ્રમાણપત્ર મેળવવા જરુરી મંજુરી મેળવશે.

અને જ્યારે સ્થાનિક યોજનાઓ અને સરકારે સંબંધીત યોજનાઓ મંજુર કરતી વખતે પ્રમોટર્સ દ્વારા નિશ્ચીત નિયમો, શરતો, ઠરાવો અને પ્રતિબંધોને રજુ કર્યા હતા અને પ્રમોટર્સ દ્વારા પ્રસ્તુત થયેલ જમીન અને ઉભી થયેલી બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય પાલન અને કામગીરી પર જેમાંથી નિર્માણની માલીકીની બાબતમાં માત્ર પૂર્ણ અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવશે.

અને જ્યાં પ્રમોટરે આ મુજબની યોજનાઓ મુજબ જણાવવામાં આવેલ મકાન/બાંધકામનુ બાંધકામ શરુ કર્યુ છે.

અને **સદ્‌ગુરુ હેરીટેઝ** *માં આવેલ* **બ્લોક નં.........** *ના* .... **ફ્લોર** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં..........**, *ક્ષેત્રફળ* .... **ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા** *તથા* .... **ચો.મી. વોશ, બાલ્કની એરીયા** *તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેચાયેલ* .... **ચો.મી.** *જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકતની ફાળવણી માટે એલોટીએ પ્રમોટર્સને અરજી કરેલ છે.*

અને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટનો એરીયા ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટમાં છે અને કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એ છે કે એક એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો ઉપયોગ કે જેમાં યોગ્ય ફ્લોર વિસ્તાર, બાહ્ય દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલો વિસ્તાર, સેવાઓ શાફ્ટ વિસ્તારો, વિશિષ્ટ બાલ્કની અથવા વિશિષ્ટ ખુલ્લા ઢોળાવવાળો વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક ભાગની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

અને આ સમજુતી અને તમામ લાગુ કાયદામાં રહેલી તમામ શરતો અને ઠરાવો દ્વારા વિશ્વાસપણે એકબીજાના પુરાવા, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પણ આધાર રાખતા હવે નક્કી કરેલ શરતોને આધીન એલોટી આ કરારમાં દાખલ થવા માટે તૈયાર છે.

અને સદર મીલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી અમુક હીસ્સાની રકમની એલોટીએ પ્રમોટર્સને ચુકવણી કરેલ હોવાથી પ્રમોટર્સએ એલોટીને સદર રકમ અથવા બાનાપેટેની રકમ ચુકવી (ચુકવણીની રસીદ લખી આપેલ છે જે બંને પક્ષને સ્વીકાર્ય છે અને રહેશે.) આપવા સંમત થયા છે.

અને પ્રમોટર્સ સદર મીલકત એલોટીને વેચાણ આપવા માંગતો હોઈ, આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૩ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ પ્રમોટર્સ એ સદર મિલકત એલોટીને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તમો એલોટીએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે અને એલોટી સદરહુ મીલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

હવે આ કરાર, નીચે પ્રમાણે ની શરતોએ બંને પક્ષો વચ્ચે સંમતિ સંધાયેલ છે.

૧. *પ્રમોટર્સે સદર જમીન ઉપર સમયાંતરે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીકાર દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ યોજનાઓ, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતાઓ અનુસાર બીલ્ડીગની રચના કરેલ છે અને સદગુરૂ હેરીટેઝ માં આવેલ* **બ્લોક નં.........** *ના* .... **ફ્લોર** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં..........**, *ક્ષેત્રફળ* .... **ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા** *તથા* .... **ચો.મી. વોશ, બાલ્કની એરીયા** *તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેચાયેલ* .... **ચો.મી.** *જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત પ્રમોટર્સ પાસેથી એલોટીએ વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.*

જો કે પ્રમોટરે ભૌતિકતા અથવા સુધારાના સંદર્ભમાં એલોટીની લેખીતમાં પુર્વ સંમતી મેળવવી પડશે. તેમજ પ્રમોટર્સ દ્વારા જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાંથી જરુરી મંજુરીઓ મેળવીને સદર યોજનાના બાંધકામમાં જરુરી ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૧ (એ) *એલોટી પ્રમોટર્સ પાસેથી મીલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે જેથી પ્રમોટરે આથી* **સદગુરૂ હેરીટેઝ***માં આવેલ* **બ્લોક નં.........** *ના* .... **ફ્લોર** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં**.........*વાળી મીલકત (જેને હવે પછી સદરહુ મીલકત તરીકે ઓળખવામાં આવશે)એલોટીને કુલ રુા.............../- અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને સદર મીલકતની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન અને પાર્કીંગની જગ્યાઓના પ્રમાણમાં કિંમત જેનુ વિગતવાર કિંમતનુ વિભાજન નીચે મુજબ આપેલ છે.*

(૧) *રૂા. ..../- પુરા સદર મીલકતમાં આવેલ...........ચો.મી./ચો.ફુટના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની/વરંડા-૧ પેટે એલોટી અને પ્રમોટર્સ વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.*

(૨) *રૂા. ..../- પુરા સદર મીલકતમાં આવેલ...........ચો.મી./ચો.ફુટના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની/વરંડા-૨ પેટે એલોટી અને પ્રમોટર્સ વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.*

(૩) *રૂા. ..../- પુરા સદર મીલકતમાં આવેલ...........ચો.મી./ચો.ફુટના ક્ષેત્રફળવાળા વોશ એરીયા પેટે એલોટી અને પ્રમોટર્સ વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.*

(૪) *રૂા. ..../- પુરા સદર મીલકતમાં આવેલ...........ચો.મી./ચો.ફુટના ક્ષેત્રફળવાળા ઓપન ટેરેસ પેટે એલોટી અને પ્રમોટર્સ વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.*

(૫) રૂા. ..../- પુરા.........ચો.મી./ચો.ફુટના ક્ષેત્રફળવાળા ખુલ્લા પાર્કીંગ સ્પેશ પેટે એલોટી અને પ્રમોટર્સ વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૬) રૂા. ..../- પુરા લેઆઉટમાં બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ અને સ્ટિલ્ટ અને પોડીયમ પર આવેલ ઓપન પાર્કીંગની જગ્યાઓ વેચવા પ્રમોટર્સ સંમત થાય છે

(૭) રૂા. ..../- પુરા લેઆઉટમાં બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ અને સ્ટિલ્ટ અને પોડીયમ પર આવેલ ફાળવણીવાળા પાર્કીંગની જગ્યાઓ વેચવા પ્રમોટર્સ સંમત થાય છે

૧ (બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ ૧ થી ૭ શરતો મુજબ કુલ વેચાણની રકમ રૂા................/ પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

૧(સી) બાનાપેટેની રકમ અગર એપ્લીકેશન ફી પેટે રૂા...................પુરા એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવણી કરવા સંમત થાય છે (કુલ વેચાણ કિંમત ૧૦% થી વધુ નહી)

(૧) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) કરારના અમલ સમયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૨) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) બિલ્ડીગના પ્લીન્થની સમાપ્તિ વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૩) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) સદર બિલ્ડીગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના પોતાની મીલકતના સ્લેબના સમાપ્તિ વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૪) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) દિવાલો આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ, અને દરવાજા તથા બારીઓના કામ સમાપ્તિ વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૫) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) સેનેટરી ફીટીગ્સ,સીડી, લીફ્ટ, માળાના પેસેજ વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૬) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) બહારનું પ્લમ્બીગ અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસનુ વોટરપ્રફ઼ીગના કામ સમાપ્તિ વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૭) રૂા. ..../- પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) લિફ્ટ, પાણી પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીગ, યાંત્રીક અને પર્યાવરણની જરૂરીયાતો, પ્રવેશની લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન અને અન્ય તમામ જરૂરીયાતો કામ સમાપ્તિ વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા..................../- પુરા પ્રમોટરે સદર મીલકતનું પઝેશન અથવા દસ્તાવેજ અથવા બી.યુ.પરમીશન વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧(ડી) પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવામાં આવેલ મીલકતના વેચાણ કિંમત સિવાય કુલ કિંમત ઉપર લાગતા ટેક્ષ (કર, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા અન્ય સમાન કર)એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા જ્યાં સુધી કબજો એલોટીને સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીમાં પ્રમોટર દ્વારા જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ એલોટીએ અલગથી પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

૧ (ઇ) સદર યોજનાના એસ્કેલેશન ફી તથા વધારાના એસ્કેલેશન ખર્ચ, વિકાસના ખર્ચમાં તથા જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જો કોઈપણ વધારાના ચાર્જ/ખર્ચ લગાવવામાં આવી શકે છે તો સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર જે તે સમયે પ્રમોટર્સને આવી વધારાની રકમ ભરવા સારુ રજુઆત કરે તો તેવી રકમો પ્રમોટરે રજુ કરવામાં આવેલ સુચન/હુકમ/નિયમ/નિયમનના આધારે એલોટી પાસેથી અલગથી માંગવાની રહેશે.

૧ (એફ)સરવૈયા દ્વારા પ્રારંભીક ચુકવણીને ચુકવવા પાત્ર સમયગાળાની વહેલી ચુકવણી દ્વારા ફાળવી કરતા સમાન હપ્તામાં પ્રારંભીક ચુકવણી માટે પ્રમોટર તેની સંપુર્ણ સ્વતંત્રતામાં પરવાનગી આપી શકે છે અને છુટ આપી શકે છે અને રિબેટની મંજુરી આપવા માટેની જોગવાઈ અને પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવેલ કોઈપણ પુનરાવર્તન/ઉપાડને આધીન રહેશે નહી.

૧ (જી) જે મીલકતના બાંધકામ પુરુ થયા પછી ફાળવણી વખતે વેચાણ કરવામાં આવેલ અને નક્કી કરવામાં આવેલ માપ-વિસ્તાર બાબતે પ્રમોટર અંતિમ કાર્પેટ વિસ્તારની ખાત્રી કરશે અને કાર્પેટ એરીયાના ૩ % (ત્રણ ટકા)ના વિવિધતા ના આધારે પ્રમોટર્સ દ્વારા ખાતરીના આધારે કાર્પેટ એરીયા માટે ચુકવવામાં આવતી કુલ કિંમતની ફરીથી ગણના કરવામાં આવશે. જો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો કે ઘટાડો થાય તો પ્રમોટરો દ્વારા ચુકવણી કરવા આવતા

અધીક માપ માટે અધીક નાંણા, પીસ્તાલીસ દિવસની અંદર વાર્ષિક ૧૨ % ના દર રેરા મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેથી જ્યારે આવી અધિકૃત રકમ પ્રમોટરને એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ ત્યારે જો પ્રમોટર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટર ચુકવણી યોજનાના આગામી સીમાચિન્હ મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય એડજસ્ટમેન્ટ આ સમજુતીના કલમ-૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ સમાન ચોરસદીઠ કરવામાં આવશે.

નોંધ : પેટા કલમ નં. ૨ અને ૩ માં દર્શાવિલ મુજબ દરેક હપ્તા મલ્ટી સ્ટોરેયડ બિલ્ડીગ/બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/માળની સંખ્યા સાથે સંકળાયેલા બહુવિધ હપ્તામાં વધુ વિભાજીત થશે.

૨ (૧) *પ્રમોટર્સ આથી તમામ શરતો, ઠરાવો અને નિયંત્રણો જો કોઈ હોય તો તેનુ પાલન કરવા સંમત થાય છે જે તે યોજનાઓ મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતોનુ પાલન કરવા સંમત છે અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પૂર્ણ પ્રમાણપત્રો માંથી મેળવે છે.*

૨ (૨) **સમય** *એ પ્રમોટર્સ અને એલોટી વચ્ચેનો મુખ્ય સાર છે જેથી પ્રમોટર્સ આ પ્રોજેક્ટને સમાપ્ત કરવા માટે સમયપત્રકનુ પાલન કરે અને ત્યારબાદ પ્રમોટર બાંધકામ પુર્ણ થયાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા ઓક્યુપેશી સર્ટીફીક્ટ અથવા બંને પ્રાપ્ત કર્યા પછી તમામ વહીવટ એસોસીએશનને સોપશે.*

તેવી જ રીતે એલોટીએ પણ ઉપરોક્ત દર્શાવિલ શરતોએ સદર યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે પહેલા નક્કી કરેલ રકમના હપ્તા તથા બેંક પાસેથી મેળવેલ રકમની ચુકવણી પ્રમોટરને સમયસર કરવાની રહેશે.

૩. *પ્રમોટર્સ દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેક્ટમાં તારીખ પ્રમાણે માળ, જગ્યા ઈન્ડેક્ષ ઉપલબ્ધ છે અન ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં ઉલ્લેખીત વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને પોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ પ્રીમીયમ અથવા એફએસઆઇ ની ચુકવણી ઉપર ઉપલબ્ધ ટીએડઆર અથવા એફએસઆઇ નો ઉપયોગ કરીને ફ્લોર સ્પેશન ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવો અથવા વધતા એફ.એસ.આઇ.ની અપેક્ષા મુજબ ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ કરવામાં આવી શકે છે અને ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ, જે તે પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય છે અને પ્રમોટરએ ફ્લોર સ્પેશન ઈન્ડેક્સનો પ્રસ્તાવ મુક્યો છે અને જણાવ્યુ હુ કે પ્રોજક્ટમાં જમીન પર તેના દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી છે અને ફાળવણીકાર પ્રમોટર્સ દ્વારા કરાયેલા એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ પણ આધારીત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત છે અને સુચીત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને અને સમજુતી મુજબ જાહેર કરાયેલ એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરોની જ રહેશે.*

૪.૧. *જો પ્રમોટર્સ આ પોજેક્ટને સમાપ્ત કરવા માટે અને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ પર એલોટીને ફાળવણી માટે સમયપત્રકનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર્સ એલોટીને રકમ પરત ચુકવવા સંમત થાય છે. જે પ્રોજેક્ટમાંથી પાછી ખેંચવાનો ઈરાદો ધરાવતો નથી અને વિલંબના દર મહિને એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ તમામ રકમ પર વાર્ષિક ૧૨ % ના દરે પ્રમોટર એલોટીને વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા માટે સંમત થાય છે જે તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર નિર્ભર છે અને પ્રમોટરોને એલોટી દ્વારા આ કરારની શરતો હેઠળની તારીખથી ચુકવવાપાત્ર છે.*

૪.૨. *ઉપરોકત કલમ નં.૪.૧ની દૃષ્ટીએ વ્યાજ વસુલ કરવા માટે પ્રમોટર્સના અધીકારના પુર્વગ્રહ વિના, કોઈપણ રકમની ચુકવણીની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટની ચુકવણીમાં અને એલોટી દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રમોટરોને ચુકવવાપાત્ર (તેના પ્રમાણમાં સહીત) સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળાઓ અને અન્ય ખર્ચ દ્વારા વસુલ કરેલા કરનો હીસ્સો) અને હપ્તાના ચુકવણીના ત્રણ ડીફોલ્ટસની ફાળવણી કરતી વખતે, પ્રમોટર્સ પોતાના વિકલ્પ પર રહેશે અને આ કરાર સમાપ્ત કરી શકે છે. અને પ્રમોટર્સ એલોટીના ઘરના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી દ્વારા પંદર દિવસની નોટીસ ફાળવી, આ કરાર અને તેના અંતના હેતુ ચોક્કસ ઉલ્લંઘન અથવા નિયમો અને શરતોનો ભંગ જેનો તે કરાર સમાપ્ત કરવાનો હેતુ છે તે જણાવશે અને જો એલોટી નોટીસના સમયગાળાના અંત સુધીમાં પ્રમોટર્સ દ્વારા કરવામાં આવેલ ઉલ્લંઘનને સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટરે આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હકકદાર રહેશે.*

૫) *વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર્સને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ* **"સદ્ગુરુ હેરીટેઝ"** *નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો એલોટી જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો પ્રમોટર્સ પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો પ્રમોટર્સ સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો એલોટીને આપીશું ત્યારે જ સદર મિલકતનો વેચાણ*

અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો એલોટીએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

તમો એલોટીએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાના નથી કે મુકવાના નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં પ્રમોટર્સ એ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઈ જ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો એલોટી રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો એલોટીની રહેશે અને તે તમો એલોટીએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના દુકાનની આગળ પ્રમોટર્સ એ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો પ્રમોટર્સ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

*વધુમાં પ્રમોટર્સની સદર યોજનાનું નામ "**સદ્ગુરુ હેરીટેઝ**" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે એલોટી કે અન્ય કોઈ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ પ્રમોટર્સને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં એલોટીએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.*

સદર યોજનામાં પ્રમોટર દ્વારા ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને સવલતો અંગેના ફીટીંગ્સ અને ફીક્સર તથા લીફ્ટ વિગેરે સારી ગુણવત્તાના પ્રદાન કરવામાં આવેલ છે જેનુ અનુપાલન **સી** *માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.*

૬) પ્રમોટર્સ એ સદર મીલક્ત એલોટીને તા...........ના રોજ કે તે પહેલા કબજો આપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર્સ ફાળવણી કરવામાં કસુર કરે તો તેના નિયંત્રણ અને બાહ્ય કારણો તથા કુદરતી કે માનવસર્જીત કારણો સિવાય અન્ય કારણોને લીધે ઉપરોક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીની માલીકીની મીલકતનો કબજો એલોટીને ન સોપી શકે તો એલોટી દ્વારા પ્રમોટર્સને જમા કરાવવામાં આવેલ રકમ પરત માંગી શકશે તથા તેના પેરા નં.૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ પણ માંગવા હક્કદાર છે.પરંતુ પ્રમોટર્સ ઉપરોક્ત તારીખે મીલકતની ડીલીવરી ન આપી શકવા બાબતે વાજબી કારણો આપવા સારૂ હક્કદાર છે જેવા કે.....

૧. યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડો કે કુદરતી હોનારતો.

૨. સરકાર કે અન્ય જાહેર સંસ્થાઓ કે સક્ષમ અધીકારીઓ કે અદાલતની કોઈ સુચના કે હુકમ, કે નિયમ ને કારણે.

૭.૧. કબજે લેવા માટેની કાર્યવાહી :- વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ પ્રમોટર્સએ એલોટીને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી **૩ (ત્રણ)** *માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો એલોટીએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ એલોટી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે અને પ્રમોટર્સ ૭ દિવસની નોટીસ એલોટીને આપી શકશે.*

૭.૨. સદર મીલક્ત કબજો મેળવવા તથા ભોગવટો કરવા સારુ તૈયાર છે તે અંગેની પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપવાની રહેશે અને સદર મુદ્દતમાં એલોટીએ સદર મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

૭.૩. એલોટી સદર મીલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય : પેરા નં.૭.૧ મુજબ પ્રમોટર્સ પાસેથી લેખીત સુચના મળ્યા બાદ એલોટીએ જરુરી હાનિ અને વક્તવ્યો અને આવા પ્રકારની કામગીરી દ્વારા પ્રમોટર્સ પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. આ કરારમાં સુચવ્યા પ્રમાણે અન્ય દસ્તાવેજ, અને મીલકતનો કબજો પ્રમોટર્સ એલોટીને આપશે. જો

એલોટી કલમ ૭.૧ માં પુરા પાડવામાં આવેલ સમયની અંદર કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા સમયે એલોટી લાગુ પડતા ખર્ચની ચુકવણી કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪. જો એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને સોપ્યા તારીખથી ૫ વર્ષની મુદ્દતની અંદર, એલોટીએ પ્રમોટર્સની એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ માળખાકીય અથવા બિલ્ડીંગમાં ખામી હોય કે બાંધકામ કે ગુણવત્તા બાબતે કોઈ ખામી હોય તો તેવી ખામીઓ પ્રમોટર્સએ આવી તમામ ખામીઓ પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો પ્રમોટર્સ દ્વારા આવી ખામીઓ સુધારવાની શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર્સ પાસેથી સદર બાબતે વળતર મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર્સના નિયંત્રણોમાં ન હોય તેવી ગુણવત્તા અથવા સેવાઓમાં કોઈપણ ખામી હોય તો તે અંગે પ્રમોટર્સની જવાબદારી રહેશે નહી. દા.ત. નિયમીત ખર્ચ, ગટર, લાઈટ, પાણી વિગેરે તેમજ કોમન એમેનીટીઝનુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે.

૮) એલોટી દ્વારા સદર મીલકત અથવા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ જે તે નક્કી કરેલ કાર્ય માટે જ કરવાનો રહેશે જેમ કે નિવાસસ્થાન/કાર્યાલય/શો રુમ/દુકાન/ઉદ્યોગ એવા જે તે હેતુ માટે પ્રમોટર્સ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ હોય તે કાર્ય માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ એલોટીએ કરવાનો રહેશે.

૯) વધુમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે પ્રમોટર્સ દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા એલોટીએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનુ ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નીયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ એલોટીએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે પરંતુ સદરહુ સોસાયટીમાં મેઈન્ટેનન્સ યુનીટ દીઠ નક્કી કરેલ હોય દરેક એલોટીએ ૯.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ માસીક મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવવાનુ રહેશે નહી કે કારપેટ એરીયા મુજબ તેમજ કોમર્શીયલમાં પણ માસીક મેઈન્ટેનન્સ યુનીટ દીઠ જ ઉઘરાવવાનુ રહેશે તેમજ પાણીનુ મેઈન્ટેનન્સ યુનીટ દીઠ લેવાનુ રહેશે અને સદરહુ નિયમમાં તમામ સભ્યો ભેગા થઈ ફેરફાર કરી શકશે અને જો એલોટી આમ કરવામાં કસુર કરે તો સાત દિવસની અંદર નોટીસ આપી શકશે.

૯.૧ સદર મીલકત પઝેશન માટે તથા વાપરવા સારુ તૈયાર હોય અને તે બાબતની પ્રમોટર્સએ એલોટીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપવામાં આવે ત્યારથી એલોટીએ પોતાની મીલકતના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં સહભાગી તરીકે સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો એલોટીએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો એલોટીએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ દર મહિને રુ.૬૦૦/- અંકે રુપીયા છસ્સો પુરા પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે તેમજ ૧૨ માસનુ મેઈન્ટેનન્સ એડવાન્સમાં ચુકવવાનુ રહેશે.

૧૦) એલોટી દ્વારા ચુકવણી કરવામાં આવેલા કરારમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ ભંડોળની રકમ પ્રમોટર્સ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલા વિનીમયના આવા પ્રમાણમાં શેર પ્રમોટર્સને ચુકવવાના રહેશે જે આ કરારની કોઈપણ અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવતી નથી.

૧૧) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર્સ નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.

૧૨) સદર યોજના કે બીલ્ડીંગનુ જેમ જેમ બાંધકામ થતુ જાય તેમ તેમ એલોટીએ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી અમુક અમુક રકમ પ્રમોટરને મુળ કિંમત તથા જી.એસ.ટી. સહીત ચુકવતા જવાની રહેશે અને જ્યારે રજીસ્ટ્રેશન કરવાનુ થાય ત્યારે તેમાં ચુકવવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચાઓ એલોટીએ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાના રહેશે.

૧૩) વધુમાં પ્રમોટર્સ એલોટીને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ) અમો પ્રમોટર્સ એ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે અને સદર જમીનનુ ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ પ્રમોટર્સનો છે.

(બી) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ પ્રમોટર્સએ અમદાવાદ મ્યુ.કો.પોં તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે પ્રમોટર્સએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન કે દાવાઓ ચાલુ નથી

(ડી) સદર જમીન તથા પ્રોજેક્ટ અંગેના ટાઈટલમાં દર્શાવેલ સિવાય પણ સદર મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટમાં મુકદમાં ચાલતા નથી.

(ઈ) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(એફ) પ્રમોટર્સ આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઇ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઇ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી એલોટીના હક્કોને નુકશાન થાય.

(જી) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો પ્રમોટર્સ સામે કોઇ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી.

(એચ) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો પ્રમોટર્સ સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો એલોટીને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે.

(આઈ) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો પ્રમોટર્સએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી સોસાયટીના તથા જુદી જુદી મીલકતના પઝેશન સુધીના અથવા દસ્તાવેજ સુધીના જે કોઇ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો પ્રમોટર્સએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(આઈ) સદર મિલકત ટાઇટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઇ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી

૧૪) વધુમાં એલોટીએ પ્રમોટર્સને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો એલોટીએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુ જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઇ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી) તમો એલોટીએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મીલ્કતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાના નથી કે મુકવાના નથી તેમજ મજકુર મિલકતમાં પ્રમોટર્સએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઇજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઇ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા

અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ એલોટી રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી એલોટીની રહેશે અને તે તમો એલોટીએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે.

(સી) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો એલોટીએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં એલીવેશન કે બાહ્ય માર્જીનમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઇ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો એલોટીએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે એલોટી કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો પ્રમોટર્સ તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત એલોટી ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુ જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ એલોટીએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઇપલાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે એલોટીએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઇ) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી વિમો મેળવવાનો રહેશે અને જેના પ્રિમયમની રકમ એલોટીએ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

(એફ) સદર મિલકતના વખતો વખતના એલોટીઓએ ધુળ, કચરો, ચીંથરા વિગેરે જેવી કોઇપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહી.

(જી) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ પ્રમોટર્સ કે સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે એલોટી પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં એલોટીએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(એચ) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતા સ્થાનિક કર, વીમા અને આવા અન્ય વસુલાતમાં વધારો જો કોઈપણ સ્થાનીક ઓથોરીટી, સરકાર અથવા જાહેર સત્તાવાળાઓ દ્વારા લગાવવામાં આવેલ તે એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(આઇ) વધુમાં એલોટીનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યાં સુધી કોઇ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઇ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી એલોટી આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં પ્રમોટર્સનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(જે) પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને સદર મીલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ તમામ કોમન સુવિધાઓ તથા તેની ગુણવત્તાને તપાસ કરવા સારુ તથા બાહ્ય પક્ષકારો દ્વારા તપાસ કરાવવાની પણ પરવાનગી આપે છે.

(કે) વધુમાં સદર યોજનાના ચાલુ કામ દરમીયાન કે ગમે તે સમયે એલોટીને સદર મીલકતમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે અને સદર મીલકતમાં ચાલતા કામ તથા તેમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ તમામ ચીજવસ્તુ તથા કામ અંગેની સંપુર્ણ ચકાસણી કરવાની પરવાગની પણ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

૧૫. પ્રમોટર્સએ ડીપોઝીટ પેટે લીધેલ રકમ તથા પ્રમોટર્સ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ રકમોના સંદર્ભમાં, સહકારી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના પ્રમોશન માટે શેર મુડીના આધારે મેળવેલી રકમ અલગ રાખવાની રહેશે અને જે રકમનો ઉપયોગ ફક્ત કાયદાકીય ખર્ચ માટે જ કરવાનો રહેશે.

૧૬. પ્રમોટર્સ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગ એરીયામા જ એલોટીએ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય

બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઇ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં તેમજ સદર યોજનામાં આવેલ ઓપન સ્પેસ, પાર્કીગની જગ્યા, લોબીસ, સ્ટેરકેસ, ટેરેસ, રીસેપ્શન સ્પેસ વિગેરે પ્રમોટર્સની માલીકીની રહેશે અને સદર યોજનાનો સર્વિસ સોસાયટીને સમગ્ર વહીવટ સોપ્યા બાદ આવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ વાપરવાનો તથા વહીવટ કરવાનો હક્ક અને તેને અન્ય કાર્ય માટે યુઝ કરવાની પણ સર્વિસ સોસાયટીને સત્તા છે.

૧૭. *પ્રમોટર મોર્ગેજ કે બોજો કરવા હક્કદાર નથી :- સદર કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટર સદર મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ કે લોન લઈ શકશે નહી, પરંતુ તો પણ પ્રમોટર આવા કોઇ લોન ગીરો ચાર્જ કરે કરાવે તો પણ કાયદા મુજબ આવા મોર્ગેજ કે લોન ચાર્જ રદ્દબાતલ થયેલ ગણાશે અને તેના દ્વારા એલોટીના સદર મીલકત અંગેના અધિકારી અને હિતને કોઈપણ અસર થશે નહી.*

૧૮. *અસર બાંધીને :-પ્રમોટર્સ દ્વારા ફાળવણી કરનારને આ કરાર ફોર્વર્ડ કરીને પ્રમોટર્સ ભંડોળના ભાગરુપે, પ્રથમ એલોટીઓ દ્વારા ચુકવણીની યોજનાના નિર્ધારીત ચુકવણીઓ સાથેના તમામ શિડ્યુલ્સ સાથે આ કરારનુ વિતરીત કરે છે અને એલોટી દ્વારા રસીદની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર અને/અથવા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સદર કરારની નોંધણી કરવા માટેની જાણ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને કરવામાં આવે તો પણ એલોટી હાજર ન થાય તો પ્રમોટર્સ ડીફોલ્ટની સુધારણા માટે એલોટીને નોટીસ આપશે, જો એલોટી દ્વારા તેની રસીદની તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી રદ ગણવામાં આવશે અને એલોટી દ્વારા બુકીંગ તથા અન્ય તમામ ચુકવેલ રકમ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને પરત કરવામાં આવશે તથા સદરહુ મીલકત પેટે એલોટીએ આપેલ મુળ રકમ વહીવટી ખર્ચ કાપી બાકી રહેતી રકમ નવા સભ્ય થયેથી જુના એલોટીને પ્રમોટર્સ દ્વારા પરત આપવામાં આવશે પરંતુ તે રકમ ઉપર ચુકવેલ ટેક્ષની રકમ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને પરત આપવામાં આવશે નહી તથા નીકળતી રકમ એલોટી આનાકાની કરે તો પ્રમોટર એના ખાતામાં ચેકની અથવા આર.ટી.જી.એસ. કે એન.ઈ.એફ.ટી. થી એલોટીને પરત ચુકવી શકશે.*

૧૯. *સંપૂર્ણ કરાર :- આ સમજુતી, સદરહુ મીલકત અંગેના સુનિશ્ચીત જોડાણ સાથે, પક્ષો વચ્ચેના સમગ્ર કરારને વિષયના સંદર્ભમાં તમામ સમજુતી તથા તમામ અન્ય સમજુતીઓ, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણ કે લખાયેલ અથવા મૌખિક તમામ શરતોનો સમાવિષ્ટ કરે છે.*

૨૦. *સુધારો કરવા માટે યોગ્ય :- આ કરારમાં નક્કી કરાયેલ સમજુતી ફક્ત બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતી દ્વારા સુધારી શકાય છે.*

૨૧. *આ કરાર ફાળવણી કરવાની જોગવાઈઓ :- આથી અહી બન્ને પક્ષો વચ્ચે સ્પષ્ટપણે સમજુતી કરી કરારમાં રહેલ તમામ જોગવાઈઓ અને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં નીચે જણાવેલ જવાબદારી સમાન રીતે લાગુ પડશે અને સદર મીલકત એલોટીને એલોટ કરી દીધા બાદની તમામ શરતો એલોટીને લાગુ પડશે.*

૨૨. *સર્વેબીલીટી :- જો આ કરારની કોઇ જોગવાઈ અધિનીયમ હેઠળ લાગુ કરાયેલા નિયમો અથવા નિયમો હેઠળ અયોગ્ય અથવા બિનઅસરકારક હોવાનુ નક્કી કરવામાં આવે, તો આ કરારની જોગવાઈઓને આ હેતુથી વ્યાજબી રુપ અસંગત ગણવામાં આવશે. આ સમજુતી અને અધિનીયમ અથવા તેના હેઠળ કરારમાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોને અનુસરવા માટે જરૂરી હદ સુધી અથવા લાગુ પડતા કાયદો, જેમ કે કેસ હોઈ શકે છે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈ કાયદેસર રહેશે અને અમલમાં મુકાય તેટલા લાગુ થયેલ ગણાશે.*

૨૩. *સમજુતીમાં ઉલ્લેખીત થયેલી વહેચણીની પધ્ધતિ :- આ કરારમાં આ નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ મીલકતના કારપેટ એરીયા અને કુલ કારપેટ એરીયા મુજબ એલોટીએ પ્રમોટર્સને ચુકવણી કરવાની રહેશે જે સદર યોજનામાં તમામ એલોટીઓને સમાન રીતે લાગુ પડશે.*

૨૪. *વધુ આશ્વાસન :- અહી બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે સદર કરારમાં દર્શાવેલ કાર્યો સિવાય પ્રમોટર્સ વધારાના કાર્યો હાથ ધરશે (ખાસ કરીને સદર યોજનામાં પ્રમોટર્સ દ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ સેવાઓ સિયાય) તો આ કરારની જોગવાઈઓનુ અમલીકરણ કરવા માટે જરુરી હોય તેવુ કોઈપણ ટ્રાન્ઝેક્શન અહી ધ્યાનમાં લીધેલુ નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ટ્રાન્ઝેક્શન કરવામાં અધિકારને પુષ્ટિ અથવા પરીપુર્ણ કરવા માટે સ્થાનાંતર કરેલ નથી.*

૨૫. *અમલનુ સ્થાન : આ કરારનો અમલ પ્રમોટર્સ દ્વારા પ્રમોટર્સના કાર્યાલયમાં તેના અધિકૃત હસ્તાક્ષર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ તેના અમલ પર જ પુર્ણ થશે. સદર કરાર પ્રમોટર કે પ્રમોટરો દ્વારા યોગ્ય રીતે અમલ કરાયો હોય અથવા*

અમલ એક સાથે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના રજીસ્ટર કરવામાં આવે તો આ કરાર પર અમલ કરવામાં આવે હોય તેવુ માની લેવામાં આવશે.

૨૬. ફાળવણી :- કરાર અને/અથવા પ્રમોટર્સ આ કરાર તેમજ રજીસ્ટ્રેશન ધારા દ્વારા સુચીત મર્યાદાની અંદર રજીસ્ટ્રેશનના યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં ભાડાપટ્ટો/સોંપણી રજુ કરશે અને પ્રમોટર્સ આવી ઓફીસમાં હાજર રહેશે અને કરારના અમલને સ્વીકારી શકશે.

૨૭. વધુમાં એલોટી તથા પ્રમોટર્સ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. અગર ઈલેક્ટ્રોનીક મીડીયાથી કરવાના રહેશે.

પ્રમોટર્સનુ નામ :-

પ્રમોટર્સનુ સરનામું :-

એલોટીનુ નામ :-

એલોટીનુ સરનામું :-

ઉપરોક્ત સરનામામાં દર્શાવેલ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા આ કરારના અમલીકરણ પછીના સરનામે કોઈપણ અન્ય ફેરફારની જાણ કરવી એ એલોટી અને પ્રમોટર્સની ફરજ રહેશે. જે ઉપરોક્ત સરનામાં ઉપર પોસ્ટ કરેલા તમામ સંદેશાવ્યવહારો અને પત્રો ન હોવાનુ માનવામાં આવશે અને પ્રમોટર્સ અથવા ફાળવણીકાર દ્વારા પત્ર પ્રાપ્ત કરવામાં આવેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત ફાળવણી :- જો સંયુક્ત એલોટી હોય તો બધા સંચાર પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીઓમાં જેમનુ નામ પ્રથમ દેખાય છે તેને મોકલવામાં આવશે અને એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામાં પર તે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ એલોટીઓ પર યોગ્ય રીતે સેવા અપાય છે તે ધ્યાનમાં લેશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન માટેનો તમામ ખર્ચ એલોટી દ્વારા ભોગવવામાં આવશે.

૩૦. વિવાદનુ નિવારણ :- આ કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સીલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ પ્રમોટર્સ અને એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે.

૩૧. કાયદાનુ અમલીકરણ : આ કરાર હેઠળ અથવા તેનાથી ઉદ્ભવતા પક્ષકારો વચ્ચેના અધિકારો અને જવાબદારીઓને અમલમાં મુકવામાં આવે તે માટે ભારતના કાયદા અનુસાર લાગુ પાડવામાં અને અમલમાં મુકવામાં આવશે.વધુમાં આ કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

એ રીતેનો આ કરાર આપણે પક્ષકારોએ વાંચી, સમજી વિચારીને સાથે મળીને તા. .... ના રોજ...................મુકામે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે જે અમો બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

નોંધ : રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ના મોડેલ ફોર્મ કે જે અંગ્રેજી ભાષામાં બહાર પાડવામાં આવેલ છે પરંતુ ગુજરાત રાજ્યમાં વસતા વાસીઓ કે જે ગુજરાતી ભાષા સારી રીતે સમજી, વાંચી તથા બોલી શકતા હોવાથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ના મોડેલ ફોર્મ નુ ગુજરાતી ભાષામાં અનુવાદ કરીને સદરહુ મીલકતનો આ કરાર ગુજરાતી ભાષામાં પ્રમોટર્સે એલોટીને આજરોજ લખી આપેલ છે તેમજ નીયત મોડેલ ફોર્મનુ અંગ્રેજીમાંથી ગુજરાતીમાં ભાષામાં અમુક ફેરફારો સમજવામાં સરળતા રહે તે હેતુસર કરેલ છે પરંતુ સદર કરારની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી પરંતુ શરતચુકથી કોઈપણ શરતમાં ભુલચુક થયેલ હોય તો પ્રમોટર્સ અને એલોટીએ એકબીજા સાથે સમજુતીથી નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો વટવાના મોજે ગામ-વિંઝોલની સીમના **ખાતા નં. ....***ના* **સર્વે નં. ૬૪૭/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૨-૧૪ તથા* **સર્વે નં. ૬૪૭/૫** *ની હે. આરે. ચો.મી. ૦-૫૦-૫૯ જેને* **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)** *માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ* **ફા. પ્લોટ નં. ૫૬/૨** *જેનું ક્ષેત્રફળ* **૩૭૬૪ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બિનખેતીની જમીન તથા* **ખાતા નં. ....***ના* **સર્વે નં. ૬૪૭/૧** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૦૭-૦૮ જેને* **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)** *માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ* **ફા. પ્લોટ નં. ૫૬/૩** *જેનું ક્ષેત્રફળ* **૪૨૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ** *માટે બિનખેતીની જમીન એમ મળી* **કુલ ૪૧૮૯ ચો.મી.** *બિનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ* **સદ્‌ગુરૂ હેરીટેઝ***ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ* **બ્લોક નં...........** *ના* **.........** **ફ્લોર** *ઉપર આવેલ* **ફ્લેટ નં..........**, *ક્ષેત્રફળ* **........ ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા** *તથા* **......... ચો.મી. વોશ, બાલ્કની એરીયા** *તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેચાયેલ* **....... ચો.મી.** *જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતો હિસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હક્કો સહીતની મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત.*

પુર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરીશીષ્ટ-૨

પાર્ટ-૧

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. *દરેક બ્લોકમાં લીફ્ટ*
૨ *સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા*
૩. *ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ*
૪. *કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે*
૫. *દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક*
૬. *કમ્પાઉન્ડ વોલ*
૭. *ડ્રેનેજ*
૮. *આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે*
૯. *સુંદર ગાર્ડન*
૧૦. *સ્કુલબસ પીકઅપ અને ડ્રોપ ઝોન*
૧૧. *આકર્ષક મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે*
૧૨. *સીસીટીવી કેમેરા*

મિલકતનું સરનામું : *ફ્લેટ નંબર-....., બ્લોક નંબર- "........."*, **સદ્‌ગુરૂ હેરીટેઝ,**
મોજે- વિંઝોલ, તા.વટવા, જી.અમદાવાદ.

પાર્ટ-૨
(સ્પેશીફીકેશન)

૧. *બાંધકામ : ભુકંપ પ્રતિરોધક*
૨. *પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે. બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર*
૩. *ફલોરીંગ : વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ*
૪. *કિચન : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે લિન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ*
૫. *દરવાજા : ફલશ ડોર વુડન*

૬. *બારી : એલ્યુમિનીયમ સેક્શન વિથ સેફ્ટી ગ્રીલ*

૭. *ટોઈલેટ-બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ લીન્ટર લેવલ સુધી*

૮. *ઈલેક્ટ્રીફીકેશન : સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે.*

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે. તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

અત્રે....................................મત્તુ *અત્રે...............................શાખ*

એકતરફવાળા **સાક્ષીઓ**

સદગુરૂ હેરીટેઝ એ નામની
ભાગીદાર પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

શ્રી કાન્તિભાઈ રામજીભાઈ પ્રજાપતિ

....