(5)

VL-HI-RERA-B/1

શ્રી

બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું)

રેરા રજી. નં.

આજરોજ તારીખ / /૨૦૨૨ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે બાનાખત કરાર કરવામાં આવે છે.

એકપક્ષવાળા/પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ :

શ્રીનાથ રીઅલ્ટી (Shreenath Realty)(PAN-AEPFS 5350 A) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર

૧. મુકેશકુમાર નરેન્દ્રભાઈ રાજપુત, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો વેપાર, આધાર નં. ૪૦૬૬ ૯૧૪૭ ૭૪૨૫ રહે. ૧૭, આદિનાથ ડુપ્લેક્સ, નારાયણ વિદ્યાલય રોડ, ભગીરથ પાર્ટી પ્લોટ પાસે, વાઘોડીયા–ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા.

૨. કમલેશ સુરેશચંદ્ર ટેલર, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો વેપાર, આધર નંબર –૪૫૯૩ ૯૫૬૭ ૫૩૦૬ રહે. સી–૨૨, પ્રણવ પાર્ક, કલાદર્શન ચાર રસ્તાની પાસે, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

૩. મુદલીયાર નાગરાજ સુબ્રમનીયમ, ઉ.વ.આ. ૫૩, ધંધો વેપાર, આધાર નં. ૬૮૧૧ ૯૯૬૬ ૪૮૭૪ રહે. એ/૧૦, દત્તનગર સોસાયટી, રામ વાટિકા પાછળ, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમપક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા જમીન માલિક અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૃધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજાપક્ષવાળા : લખી લેનાર :

...

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૃધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો' તથા વ્યક્તિગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ–૫)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઈ, તા. વડોદરા શહેર (પુર્વ) જી. વડોદરાના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૯, જેનો બ્લોક નં. ૪૫૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧–૦૦–૧૬ હે. પ્ર.આરે.ચો.મી. ખાતા નં. ૧૩ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦ (કપુરાઈ)માં થતા તેનો ઓ.પી.નં. ૫/૪, એફ.પી.નં. ૫/૪/૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૩૪–૬૦ હે.પ્ર.આરે. ચો.મી. જેમાંથી ૩૨૩૫.૨૫

ચોરસ મીટરછે. જે જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ નારાયણ રિઅલ્ટી પ્રા. લી (જે આગાઉ નારાયણ લેન્ડ એન્ડ એસ્ટેટ કં. એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરીકે ઓળખાતી હતી) તેના વતી અને તર્ફે ડાયરેકટર શ્રી કાર્તિક્ભાઈ જયંતિલાલ પંચાલ પાસેથી તારીખ **૧૧.૦૪.૨૦૨૨**ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર **૬૩૮૦** થી ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી **શ્રીનાથ રીઅલ્ટી (Shreenath Realty)** નામની તા. **૦૧.૦૨.૨૦૨૨**ના રોજ નોંધણી નંબર **૮૨૧થી** પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) બનાવેલ છે.

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેકટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫/૪/૧ વાળી જમીન અંગે તેઓના હુકમ ક્રમાંક ૧૪૧૪/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૧૯, તારીખ ૦૨.૧૧.૨૦૧૯, ના રોજ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫/૪/૨ વાળી જમીન અંગે હુકમ ક્રમાંક ૧૪૧૫/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૧૯ થી તા. ૦૨.૧૧.૨૦૧૯**થી** બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની **રજાચીઠ્ઠી નંબર** ....ના રોજથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ .... ટાવરમાં રહેણાંકના હેતુ માટે કુલ્લે .... **ફલેટસ્** તથા વાણિજ્ય હેતુ **માટે કુલ્લે** ....**દુકાનો**ની **"વલ્લભ હાઇટસ્"** નામથી એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે.

રજાચિઠ્ઠી નંબર

ઉપરોકત મિલકત અંગે અમોને **"શ્રીનાથ રીઅલ્ટી (Shreenath Realty)** 'ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો **લખી આપનારની** હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઇપણ પ્રકારે રદ્દ કે કેન્શલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માટેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું 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 પર (.......... દુકાનો +પાર્કીંગ+દાદર+લીફટ), ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર તથા ફીફથ ફલોર,(...... X ......=** ......ફ્લેટસ્)એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"વલ્લભ હાઇટસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવા સદન**ની રજાચીઠ્ઠી નંબર ...., તારીખ .... ના રોજ**થી મંજુરી આવી 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

રજાચિઠ્ઠી નંબર

ચોરસ મીટરછે. જે જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ નારાયણ રિઅલ્ટી પ્રા. લી (જે આગાઉ નારાયણ લેન્ડ એન્ડ એસ્ટેટ કં. એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરીકે ઓળખાતી હતી) તેના વતી અને તર્ફે ડાયરેકટર શ્રી કાર્તિકભાઇ જયંતિલાલ પંચાલ પાસેથી તારીખ **૧૧.૦૪.૨૦૨૨**ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર **૬૩૮૦** થી ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી **શ્રીનાથ રીઅલ્ટી (Shreenath Realty)** નામની તા. **૦૧.૦૨.૨૦૨૨**ના રોજ નોંધણી નંબર **૮૨૧થી** પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) બનાવેલ છે.

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેકટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫/૪/૧ વાળી જમીન અંગે તેઓના હુકમ ક્રમાંક ૧૪૧૪/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૧૯, તારીખ ૦૨.૧૧.૨૦૧૯, ના રોજ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫/૪/૨ વાળી જમીન અંગે હુકમ ક્રમાંક ૧૪૧૫/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૧૯ થી તા. ૦૨.૧૧.૨૦૧૯**થી** બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની **રજાચીઠ્ઠી નંબર એચ.બી-૧૦૫/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તારીખ ૨૯.03.૨૦૨૨**ના રોજથી મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ .... ટાવરમાં રહેણાંકના હેતુ માટે કુલે **૧૩૪** ફલેટસ્ તથા વાણિજ્ય હેતુ **માટે કુલે ૩૫ દુકાનો**ની **"વલ્લભ હાઇટસ્"** નામથી એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે.

ઉપરોકત મિલકત અંગે અમોને **"શ્રીનાથ રીઅલ્ટી (Shreenath Realty)** 'ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો **લખી આપનારની** હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઇપણ પ્રકારે રદ્દ કે કેન્શલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માટેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ફર્સ્ટ ફલોર પર (૩૫ દુકાનો +પાર્કીંગ+દાદર+લીફટ), ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર તથા ફીફથ ફલોર** થી બારમાં માળ સુધી (**૧૩૪**--ફલેટસ્)એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"વલ્લભ હાઇટસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવા સદન**ની રજાચીઠ્ઠી નંબર એચ.બી-૧૦૫/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તારીખ ૨૯.03.૨૦૨૨ ના રો**જથી મંજુરી આવી 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

ફેરફાર નહી કરે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી, કન્સ્ટ્રકશન એન્જીનીયરશ્રી,સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી 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 ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ 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 થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્રી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ વડોદરા મહાનગરપાલિકા 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 હકીકત (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 **"વલ્લભ હાઈટસ્"** બિલ્ડીંગમાં, જેના કારપેટ એરીયા .... ચોરસ મીટર, બાલ્કની .... ચોરસ મીટર, ઓપન ટેરેસ ...... ચોરસ મીટર વાળો .... **ટાવરમાં** .... માળે આવેલ **ફલેટ/દુકાન** નંબર .... માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"વલ્લભ હાઈટસ્"** બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટમાં ઉપરોકત જણાવેલ મિલકત (યુનિટ) તે સાથે કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ 'રેરા' 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 સામેલ 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 સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્રી 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 ઉપરોક્ત 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 ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :

(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–૩માં 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 અગ્નિશામક 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 **ફ્લેટ/દુકાન**નો કારપેટ એરીયા .... ચોરસ મીટરની કિંમત ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત 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 ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી છે. તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા નક્કી થયા પ્રમાણે ચુકવશે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :

આથી, પ્રમોટર મીલ્કત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો **ફ્લેટ/દુકાન** નં. ...., ...માળ, ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરીયા ખરીદનારને ₹ ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, કે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ–સરકારી ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ ₹ ..../– અંકે રૂપિયા

.... પુરા ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનું નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ ₹
કુલ				

૧. (ગ) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યા પૂર્વે/સમયે ₹ .... (અંકે રૂપિયા ....) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦%થી વધારે નહિ તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજકને બાકી રહેતી ₹ ..../- અંકે રૂપિયા ....)ની રકમ નીચેની વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સમંત થાય છે.

૧. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચૂકવી આપશે.

૨. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫% વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજક ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીંથ સુધીનું પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૩. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ના હોય તેટલી) પ્રયોજકને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળે આવેલું છે તે મકાન/પ્રભાગનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધારે ના હોય તેટલી) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ/લાદી, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦% વધારે ના હોય તેટલી) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીઝ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૬. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે ના હોય તેટલા) પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જ્યા આવેલું છે તે મકાન અથવા પાખનાં બહારનું પ્લમીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૭. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે ના હોય) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણી પંપ, વીજળીક જોડાણો, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જ અરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય-નું કામ પુરૂં ચૂકવવામાં આવશે.

૮. શેષ રહેતી (૧૦૦%) ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક **બેંક** ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(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 સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી 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. ફ્લોરીંગ 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 **3%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મહાનગરપાલિકા) દ્રારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્રારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટી/લખી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩%ની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટર/આયોજકની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી/લખી લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટર/આયોજકે એલોટી/લખી લેનારને ૪૫-દિવસમાં વાર્ષિક **@ SBI MCLR+2%** વ્યાજના દરે જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર/આયોજક, એલોટી/લખી લેનારને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર મુદ્દા નં. ૧ (એ) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્રારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટો દ્રારા 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 અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્રારા 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/ડિકલેરેશન 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 સત્તાધિારી દ્રારા 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 સત્તાધિરીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકતનો 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.

(૦3) <u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ 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 મિલકત 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) <u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :</u>

સદરહું પ્રોજેકટ લેન્ડ/જમીનમાં રહેણાંક તથા ધંધાકીય હેતું માટેના ફલેટ/દુકાન–એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતી મુજબ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ફર્સ્ટ ફલોર પર (૩૫ દુકાનો +પાર્કીંગ+દાદર+લીફટ), ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર તથા ફીફથ ફલોર** થી બારમાં માળ સુધી **(૧૩૪–ફલેટસ)પર** બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની **રજાચીઠ્ઠી નંબર એચ.બી–૧૦૫/૨૦૨૧–૨૦૨૨, તારીખ ૨૯.૦૩.૨૦૨૨**ના અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા પ્રમાણે **"વલ્લભ હાઇટસ્"** નામની યોજના વાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન છે.

પ્રમોટર /આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજ તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ **ફકત ૫૮૨૩.૪૫ ચોરસ** મીટર છે અને પ્રમોટર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (F.S.I.-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને **૨૯૧૧.૬૪** ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ

ઇન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા૨૯૧૧.૬૪ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટી સૂચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે. સદરહું એચાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/યુનીટ ખરીદવાનં કબૂલ છે.

The Promoter shall not have any claim of F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

(૦૫) **એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્યપધ્ધતી :**

(૫.૧) પ્રમોટર, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૯** ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રમોટર/આયોજક સદર પ્રોજેકટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટનો કબજો એલોટી/લખી લેનારને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપે છે કે તે ઓલોટી/લખી લેનારને જો પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો વાર્ષિક **@ SBI MCLR+2%** લેખે એલોટી/લખી લેનારએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટનો/ પ્લોટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તેજ રીતે એલોટી/લખી લેનાર પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધિન, તીરખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક **@ SBI MCLR+2%** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાન પુરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર એપાર્ટમેનટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ

(૨) સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

(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 એલોટીને 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 (ડીપોઝીટ) 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 ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના

કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/યુનિટની 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 ઈરાદો 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 (તે 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 પ્રોજેક્ટનો 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 કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં 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 ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **<u>એલોટીની (પ્રોપર્ટી)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :</u>**

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

જયારે યુનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલકતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આપ્યાની 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 મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

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

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત

એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા 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 ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો 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 મેળવશે.

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

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

ઇ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ 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, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ 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 કોઇ પણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટિસ મળેલ નથી.

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

એ. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય

રહેવાલાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના 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 રહેવા લાયક 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 ફ્લેટ/દુકાન એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફ્લેટ, તેની 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.

ઈ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી 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 પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય 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 ફેંકશે નહીં.

જી. મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના 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.

એફ. 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 જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ 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 ક્ષતિપુર્તિ 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 અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત 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 જ્યારે 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 હકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇ પણ સ્ટ્રક્ચર 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/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **એપાર્ટમેન્ટ સર્વીસનો વપરાશ :**

"વલ્લભ હાઇટસ્" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડીજી સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ

થશે. કોઈ પણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા મેઈન્ટેનન્સ 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 કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

(૧૫) **એલોટી દ્રારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત**

એલોટી પ્રોજેકટ 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 દ્રારા જે કોઈ 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 કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ 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 એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ 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 દ્રારા આ બાનાખત કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી 30 (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્રારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર 30 (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્રારા 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 એલોટીની 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 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 તમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે થશે.

(૨૨) **અલગતા બાબત :**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ 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 સઅંગત 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 કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યા હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યા તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટસ્‌ના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબધિત એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની 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 જરૂર્ર દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **સહી કરવાનું સ્થળ :**

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 સ્હી કર્યા બાદ તે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર

વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :**

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) **સુચનાઓ :**

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

(૧) **એલોટીનું સરનામું :**

(૨) **પ્રમોટરનું સરનામું :**

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 :**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા 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 સંમતિથી 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 રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

(૩૩) રદ્દ કરવા બાબત **(Severability)**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ ચુકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અનય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૩૪) સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેકટ ....થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

પરિશિષ્ટ –૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ–૫)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઈ, તા. વડોદરા શ હેર (પુર્વ) જી. વડોદરાના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૯, જેનો બ્લોક નં. ૪૫૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧–૦૦–૧૬ હે. પ્ર.આરે.ચો.મી. ખાતા નં. ૧૩ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૦ (કપુરાઇ)માં થતા તેનો ઓ.પી.નં. ૫/૪, એફ.પી.નં. ૫/૪/૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૩૪–૬૦ હે.પ્ર.આરે. ચો.મી. જેમાંથી ૩૨૩૫.૨૫ ચોરસ મીટર વેચાણ આપેલ છે. જેના ફાઇનલ પ્લોટની ચતૂઃસીમા પ્રવર્તમાન ટી.પી. સ્કીમ અન્વયે થયેલ/થનાર ફાળવણી પ્રમાણે નીચે મુજબ છે. એફ.પી. નં. ૫/૪/૧ની ચર્તૂઃસીમા

પૂર્વે : ૨૪.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫/૪ આવેલ છે.

ઉત્તરે : બાપોદનો સીમાડો અને તેને સલગ્ન બાપોદ ટી.પી.નં. ૪૩ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૯.૦૦ મીટર રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ –૨

વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"વલ્લભ હાઇટસ"** ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત/એપાર્ટમેન્ટમાં .... ટાવરમાં .... માળનો **ફલેટ/દુકાન** નંબર ...., જેના **કાર્પેટ એરીયાનું** માપ .... ચોરસ મીટર તથા ઓપન ટેરેસ .... ચોરસ મીટર, બાલ્કની .... ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી જમીન કોમન પ્લોટ**નું માપ .... ચોરસ મીટર** તથા વરાડે પડતું દાદર, પેસેજનું માપ .... ચોરસ મીટર, અને પાર્કીંગનું માપ .... ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતમાં સ્લેબસહિતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ – ૩

એનેક્ષર–૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર–૨

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

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

૧. આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

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

૩. દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

૫. ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

૬. રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે

૭. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ

૮. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦. 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) **સાક્ષી**

શ્રીનાથ રીઅલ્ટી (Shreenath Realty) એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર

૧.-----------------
મુકેશકુમાર નરેન્દ્રભાઈ રાજપુત

૨.-----------------
કમલેશ સુરેશચંદ્ર ટેલર

૩.-----------------
મુદલીયાર નાગરાજ સુબ્રમનીયમ