રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં:-

"શ્રી"

બાનાખત કરાર

બાલાજી એપાર્ટમેન્ટ એ નામની યોજનામાં ....ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ ફ્લેટ નં....... વાળી સ્થાવર મિલકતનો બાનાખત કરાર (કબ્જા વગર)

આજ રોજ તારીખ......./....../ ૨૦૨૩ ના રોજ **આ બાનાખત કરાર (કબ્જા વગર) લખી આપનાર / એકતરફવાળા / જમીન માલીક / પ્રમોટર / આયોજક :-**

ભુમી ઈન્ફ્રાસ્પેસ પ્રા.લી એ નામની કંપની તર્ફે કંપનીના ડાયરેક્ટર્સ :-

(૧) **હીરેનભાઈ ઈશ્વરલાલ લાખાણી**, ઉ.વ.૪૭, ધંધો.વેપાર,(**આધાર કાર્ડ નં.૬૨૮૩ ૧૯૪૭ ૧૮૮૦**)(પાન કાર્ડ નં.**ADBPL9521H**)

(૨) **રીકીન અશોકકુમાર ચાંદવાણી**, ઉ.વ.૩૦, ધંધો. વેપાર, (**આધાર કાર્ડ નં.૬૮૧૩ ૬૫૨૭ ૭૫૩૨**)(**પાન કાર્ડ નં. BFNPC0185D**) ઓફીસ. એસએફ-૨૦૩/૨૦૪, શ્રીજી ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ, ગુરૂકુળ ચાર રસ્તા, વાઘોડિયા રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૧૯ (જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરાર (કબ્જા વગર)ના લેખમાં **"લખી આપનાર/ જમીન માલીક/ પ્રમોટર / આયોજક/કંપનીના ડીરેક્ટરો"** પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે અને કરવામાં આવશે) **ના તે**

આ બાનાખત કરાર લખાવી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/બીજા પક્ષવાળા :- ....ઉ.વ.......,ધંધો.......,રહે................................. .... **(આધાર કાર્ડ નં........................) (Pan Card No:-...................)** (જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરાર(કબ્જા વગર)ના લેખમાં **"કરાર લખી લેનાર /બીજા પક્ષવાળા/ મિલકત ખરીદનાર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખાવી લેનાર/બીજા પક્ષવાળા પોતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે અને કરવામાં આવશે) નાને અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મિલકત અંગે કબ્જા વગરનું બાનાખત લખી આપીએ છીએ, જે નીચે મુજબ છે :-

(૧) અમો એકતરફવાળાની માલિકી, કબ્જા ભોગવટાની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન /પ્લોટ, **મોજે ગામ. માંજલપુર**,તા. જી. વડોદરા ની **રે.સર્વે નં.૧૪૫ પૈકી**, રાખવા પાત્ર ઠરાવેલ **૧૬૫૨ ચો.મી બીનખેતીની જમીન પૈકી જુના દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ ૧૦૨૧.૯૨ ચો.મી જમીન**,જેનો સીટી સર્વે મુજબ **સીટી સર્વે નં.૧૫૦૭/બ** છે તથા **શીટ નં.૧૦૧ તથા કાર્ડ નં.૧૫૧૬ છે** તે પૈકી લે આઉટ પ્લાન મુજબ **૧૦૪૪.૪૬ ચો.મી (જુના દસ્તાવેજોમાં જણાવ્યા મુજબ ૧૦૨૧.૯૨ ચો.મી)** જે **સંપૂર્ણ બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન** અમો એકતરફવાળા/પ્રમોટર/લખી આપનારે જુનું બાલાજી એપાર્ટમેન્ટ સંપૂર્ણ જમીન દોસ્ત કરી દરેક ફલેટ તથા દુકાન માલિકોના ભાગે આવતી પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન **હીનાબેન સુરેન્દ્ર અમીન** વિગેરે તથા સંમતિ આપનાર ગોવિંદભાઇ બાબરભાઇ પટેલ વિગેરે પાસેથી તા.૧૦/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ **વેચાણ કરવાના હક્કો સાથે ખુલ્લી જમીન ને રી-ડેવલોપમેન્ટ કરવાના હેતુ માટે બીન અવેજી તબદીલીનો લેખ (Deed of Conveyance for Re-Development without Consideration)** ના આધારે વેચાણ રાખેલ છે અને સદર હું બીનઅવેજી તબદીલીનો લેખ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, અકોટા મુકામે અનુ.નં.૫૦૭૯/૨૦૨૩ થી નોંધાયેલ છે અને સદર લેખ તથા અન્ય દસ્તાવેજી પુરાવા આધારે અમો એકતરફવાળા/ પ્રમોટર/ જમીન માલિકનું નામ સીટી સર્વે કચેરી પ્રોર્પટીકાર્ડમાં નોંધ નં..........., તા...........ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને સદર હું નોંધ તા...........ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને એ રીતે અમો ઉપરોક્ત મિલકતના માલિક અને કબ્જેદાર બનેલા છે.

(૨) ઉપરોક્ત જણાવેલ **મોજે ગામ. માંજલપુર**,તા. જી. વડોદરા ની **રે.સર્વે નં.૧૪૫ પૈકી**, રાખવા પાત્ર ઠરાવેલ **૧૬૫૨ ચો.મી જમીન** રહેણાંક હેતું બિનખેતી તરીકે ઉપયોગ કરવા માટે તા.૦૫/૦૩/૧૯૯૭ ના રોજ મહેરબાન નાયબ કલેક્ટરશ્રી, વડોદરા નાએ હુકમ ક્રમાંક નં.એનએ/એસઆર/૩૩/૯૬-૯૭, નં.જમીન/બી.ખે/૨૩૦૧ થી ૨૩૦૭/૯૭ થી પરવાનગી આપેલ છે અને સદર હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૬૦૫૯, તા.૧૩/૧૧/૧૯૯૭ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને સદર હું નોંધ તા.૧૬/૦૧ ના રોજ નાયબ મામલતદાર દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩) ઉપરોક્ત પેરા-૧ તથા પરિશિષ્ટ-૧માં જણાવેલ બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ શ્રી દીપક કનૈયાલાલ પટેલ,વડોદરા પાસેથી તા.૨૩/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ મેળવેલ છે અને હાલમાં અમો લખી આપનાર/જમીન માલિક/ પ્રમોટર જમીનના ટાઈટલ વર્તમાનમાં ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવાની ખાતરી આપી આ કબ્જા વગરનું બાનાખત તમો લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ.

(૪) અમો લખી આપનાર/પ્રમોટર/જમીન માલિકે મુળ જમીન માલિકો વતી વડોદરા મહાનગર પાલિકા પાસેથી રહેણાંક હેતું બાંધકામ પરવાનગી અનુક્રમ નં. વોર્ડ-૪/**SHB-119/2021-2022** તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ મેળવેલ છે.

મુળ જમીનનું પરિશિષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટક વડોદરા, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, **મોજે ગામ. માંજલપુર**,તા. જી. વડોદરા ની **રે.સર્વે નં.૧૪૫ પૈકી**, રાખવા પાત્ર ઠરાવેલ **૧૬૫૨ ચો.મી બીનખેતીની જમીન પૈકી જુના દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ ૧૦૨૧.૯૨ ચો.મી જમીન**,જેનો સીટી સર્વે મુજબ **સીટી સર્વે નં.૧૫૦૭/બ** છે તથા **શીટ નં.૧૦૧ તથા કાર્ડ નં.૧૫૧૬ છે** તે પૈકી લે આઉટ પ્લાન મુજબ **૧૦૪૪.૪૬ ચો.મી (જુના દસ્તાવેજોમાં જણાવ્યા મુજબ ૧૦૨૧.૯૨ ચો.મી)** જે **સંપૂર્ણ બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન**/પ્લોટ છે જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે :-

પૂર્વે :- વૈષ્ણવ સોસાયટી તથા પંચામૃત સોસાયટી આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- જાહેર માર્ગ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- જાહેર માર્ગ તથા સોસાયટી આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ઈરીસ કોમ્પલેક્ષ તથા બેન્કર્સ હાર્ટ હોસ્પિટલ આવેલ છે.

આમ, ઉપરોક્ત બીનખેતીની જમીનમાં **બાલાજી** એપાર્ટમેન્ટ નામે રહેણાંક તથા વાણિજ્યક હેતું એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે ૬ દુકાનો, પહેલા માળ ઉપર ૯ દુકાનો તથા બીજા માળ થી સાતમે માળ સુધી કુલ...... રહેણાંક ફ્લેટ્સનું આયોજન કવર્ડ પાર્કિંગ, કોમન એમેનીટીઝ, લીફ્ટ સુવિધા સાથે કરવામાં આવેલ છે

બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન (પરિશિષ્ટ-૨)

પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં "**BALAJI APARTMENT**" નામે **રહેણાંક તથા વાણિજ્યક એપાર્ટમેન્ટની** યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મિલકત તેના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાળા ને વેચાણ આપવાનું આજ રોજ નક્કી કરેલ છે.

ફ્લોર	ફ્લેટ/દુકાન નંબર	કારપેટ એરીયા(ચો.મી)	વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ (ચો.મી)

જ્યારે દુકાન/ફ્લેટ નં...........નો રેરા કારપેટ એરીઆ અને બાલ્કની એરીઆ....... ચો.મી અને ખુલ્લી(ઓપન) ટેરેસ એરીઆ..........ચો.મી છે(**And Whereas the RERA carpet area of the said Flat/Shop No............, and Balcony area..........sq.meter and open Terrace area............sq.meter of the Flat/Shop**) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

(૫) અમો એકતરફવાળા/પ્રમોટર/જમીન માલિકે " **BALAJI APARTMENT** " યોજનાનું ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ પ્રોજેક્ટની નોંધણી તા.............ના રોજ કરાવેલ છે અને રેરા ઓથોરીટી તરફથી રજીસ્ટ્રેશન નં.. આપવામાં આવેલ છે.

(૬) આથી અમો લખી આપનાર જમીન માલીક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હક્કો અને અધીકારોની રૂઈએ આ કબ્જા વગર બાનાખતનો કરાર અન્વયે પરીશીષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાળા/એલોટીને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી,નીચેની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર તમો લખાવી લેનારને આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવડતા ખાતર લખેલ હોઇ જેથી માલીકી ફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સિવાય કોઇપણ પ્રકારે માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થતા ન હોઇ અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનાર એલોટી પાસેથી વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશિષ્ટ અધીકાર ધરાવતા હોઇ અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપલબ્ધ એવા કાગળો/પુરાવાઓ રજુઆતો અને ખાત્રીઓ

અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તથા રેરા એકટ અધિનિયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઇ આ કરાર કરવા માટે સહમત થતા આ કરાર લખવામાં/કરવામાં આવેલ છે કે જે અમો પ્રમોટરે આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.

(૭) અમો લખી આપનાર/જમીન માલિક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કેઃ- સદરહું યોજના હેઠળની જમીન મીલકતનાં કબજો માલીકી હકકો અંગેના રેવન્યુ રેકોર્ડમાં પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ અને ૬ ના હકક પત્રક જેવા પુરાવાઓ વકીલશ્રીએ ઇસ્યુ કરેલ આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમજ ટાઇટલ સબંધીત કાગળો, મેળવેલ બીનખેતી તથા રીવાઇઝડ બીનખેતી સહિત જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનીક સત્તા મંડળ/ વડોદરા મહાનગર પાલીકા /શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વુડામાંથી મેળવેલ બાંધકામની મંજુરીઓ, લે-આઉટ પ્લાન બીલ્ડીંગ પ્લાન સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન સેકશન વીગેરેની મંજુરીઓ વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંર્પુણ માહીતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓને આધીન રહીને તેમજ તેના નીયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખાવી લેનાર/એલોટીને તપાસણી અર્થે આપેલાં છે જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે અને જે આપેલ કાગળો/ પુરાવાઓ તમામ લખાવી લેનાર/ એલોટીએ જોઇ-તપાસી-ચકાસી લઇ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઇ તે અંગે લખાવી લેનાર/એલોટીએ સંતોષ વ્યકત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરી તે અંગેની માંગણી કરતા તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને હાલનો આ લેખ કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો નીયમો અન્વયે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ અને મંજુર

થયેલ પ્લાન મુજબ જે કંઇ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનું પ્રમોટર આયોજક નાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોઇ જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વડોદરા મહાનગર પાલિકા તરફથી કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૯) સદર કરારનાં અમલ પહેલાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે એડવાન્સ પેમેન્ટ બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર તમો એલોટી નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલાં છે અને બાકી પડતા નાણાં અવેજની રકમ તમો એલોટી અમો પ્રમોટર અયોજકને નકકી થયા મુજબ ચુકવી આપવાનાં છે. સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નીયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખીક સમજુતી અનુસાર પ્રમોટર પરીશીષ્ટ-૨માં વર્ણવેલ મીલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે. આથી આ લેખના પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે કેઃ-

૧. અમો આ લેખના પ્રમોટર/યોજનાના આયોજક એ સ્થાનીક સતાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન,ડીઝાઈન તેમજ સ્પેસીફીકેશન મુજબ આયોજીત " **BALAJI APARTMENT"** એ નામની યોજનામાં એકતરફવાળાએ આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ મિલકત આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન બાનાખત કરારમાં **પરિશિષ્ટ-૨** માં દર્શાવેલ છે.

૨. બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતમાં બાંધકામ ફેરફાર કરવા માટે લેખિતમાં જણાવેલ હોઇ, અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોઇ તો તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હક્ક, અધિકાર એકતરફવાળા પાસે કાયમને માટે અબાધિત રહેશે.

૩. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા સાથે નક્કી કરેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનો જમીન તથા બાંધકામ સાથેનો વેચાણ અવેજની જે કુલ કિમંત થાય તે સમય મર્યાદામાં

ચુકવી આપવાની રહેશે. આથી સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકતનું કારપેટ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે તે મિલકત નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં સદર કરારના તમામ પક્ષકારો નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવા સહમત થયેલા છે તે આ કરાર ની તારીખે ભાવ વધારા તથા માલસામાનની ગુણવત્તા તથા કામની ગુણવત્તા ધ્યાનમાં રાખી નક્કી કરેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ ખાત્રી કરી આ કરાર કરેલ છે, જેથી ભવિષ્યમાં સદર અવેજ અંગે કોઇ તકરાર બીજીતરફવાળાએ ઉઠાવવાની નથી તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરેલ છે તે અવેજ નીચે પ્રમાણે ના હપ્તાથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચૂકવી આપવાનો છે.

અવેજ ચૂકવવાની પધ્ધતિ/પેમેન્ટ પ્લાનઃ-

The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of **Rs.** _________/-(Rupees ______________ only)(not exceeding 10% of the total consideration) as advance payment or application money and hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of Rs _____________/- (Rupees ______________ Only) in the following manner:-

1. Amount of Rs......../-(........) (not exceeding 30% of the total consideration) to be paid to the Promoter after the execution of Agreement.
2. Amount of Rs......./-(..........) (not exceeding 45% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the Plinth of the building or wing in which the said Apartment is located.
3. Amount of Rs....../-(...........) (not exceeding 70% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the slabs including podiums and stilts of the building or wing in which the said Apartment is located.
4. Amount of Rs......./-(.............) (not exceeding 75% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the walls, internal plaster, floorings doors and windows of the said Apartment.
5. Amount of Rs........./-(...........) (not exceeding 80% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the Sanitary fittings, staircases, lift wells, lobbies upto the floor level of the said Apartment.

6. Amount of Rs....../-(.....) (not exceeding 85% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the external plumbing and external plaster, elevation, terraces with waterproofing, of the building or wing in which the said Apartment is located.

7. Amount of Rs......./-(...........) (not exceeding 95% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the lifts, water pumps, electrical fittings, electro, mechanical and environment requirements, entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appertain and all other requirements as may be prescribed in the Agreement of sale of the building or wing in which the said Apartment is located.

8. Balance Amount of Rs...../-(............) against and at the time of handing over of the possession of the Apartment to the Allottee on or after receipt of occupancy certificate or completion certificate.

૪. ઉપર જણાવેલ કુલ કિમંતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે મિલકતની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી.(સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચૂકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડડ ટેક્ષ, ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ(જી.એસ.ટી) અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચૂકવવા પાત્ર હોય તે કર અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર દ્રારા તમો લખાવી લેનારને સુચના આપેથી તે તમામ અવેજની રકમ બાનાખત લખાવી લેનારે દિન-૧૦ માં અલગથી પ્રમોટર/ એકતરફવાળાને ચૂકવવાની રહેશે)

૫. સદર વેચાણ અવેજની કુલ રકમ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળા મંડળ/સરકારશ્રી દ્રારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર એ બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળા મંડળ દ્રારા વધારો કરવામાં આવે અથવા ચાર્જ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં તમો બાનાખત કરાર લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર

નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાવેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરવામાં આવશે, અને તેની મૌખિક અથવા ટેલીફોનિક જાણ બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તેવી રકમ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/લેનારાએ આ બાનાખત કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટરને આપવાની રહેશે.

૬. આ કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટર પોતાની મનસુફી મુજબ આ કરાર લખાવી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકશે નહિ.

૭. સદર યોજનામાં તમો લખાવી લેનારને એલોટ કરેલ મિલકતનાં બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટિફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરિયામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી ખાત્રી કરી એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. વેરીએશન ગેપ ને આધિન રહિને, ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઇ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજુરી આપવી જોઇશે. પ્રમોટર દ્રાર મંજુરી મળેથી ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ કિમંતની ફરી ગણતરી કરવી જોઇએ. ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિમંતની ફરી ગણતરી કરવી જોઇએ, ભોંયતળ વિસ્તારમાં નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઇ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે એમ.સી.એલ.આર + ૨ ટકા ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે એલોટી દ્રારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં એલોટી દ્રારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખ થી ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાં જોઇશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઇ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તો પ્રમોટરે ચૂકવણીના પ્લાનમાં ત્યાર પછીના તબક્કા પ્રમાણે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ માંગણી કરવી જોઇશે.

૮. સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર આયોજક દ્રારા જણાવ્યા મુજબના હપ્તા / સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં લખી લેનાર તમામ રકમ એકાઉન્ટ-પે-ચેક દ્રારા અથવા તો ઇન્ટરનેટ બેકીંગ પધ્ધતિ પ્રમાણેની

અમો પ્રમોટર કંપની ના નામે ચુકવણી કરવાની હોઇ જેની ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે પરંતુ જો લખી લેનારા ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૯. સદરહું કુલ વેચાણની અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબધીત પ્રમોટરે ચુકવેલ જે તે સમયના સરકારી કાયદાઓ નીયમો માં થયેલા ફેરફારો અનુસાર તમામ પ્રકારના ટેક્ષો નકકી થયેલ વેચાણ કિમત પર જી.એસ.ટી.ની રકમ સર્વિસ ટેક્ષ, જીઇબીમાં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ ફંડ સોસાયટીની રકમ મેઇન્ટેનન્સની ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસ.ની રકમો તથા અન્ય કર વેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વીગેરે નીયત દરો મુજબ જે કંઇ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારાએ ચુકવવાની રહેશે કે જેમાં સતા અધીકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે તમામ જે તે સમયે તારીખના નીયમો દરો મુજબ તેને આધીન હોઇ તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે નોટીફીકેશન હુકમ પ્રસીધ્ધ કરાયેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે જે ફક્ત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતા ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે એટલે કે તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધીત ટેક્ષો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવા પાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહિં. સંજોગોવસાત સદરહુ મીલકત એલોટી દ્વારા કેન્સલ કરવામાં આવે તો જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ પેટેની રકમ એલોટીને પરત મળશે નહિ.

૧૦. પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા દ્વારા ચુકવવાનાં થતા જે તે હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ તે હપ્તાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે અને પ્રમોટર દ્વારા લખી લેનારને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટનાં દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહિં કે પાછા ખેચી શકશે નહિં પરંતુ હપ્તાની રકમ નીયત સમયમાં ન ચુકવાય

તો તેવા પ્રસંગે આયોજક SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે જે તે હપ્તાની રકમ વ્યાજ સહ વસુલવા માટે હકકદાર રહેશે.

૧૧. અમો પ્રમોટર લખી લેનારાઓને તે બાબતે અધીકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસરના લ્હેણા ની રકમ ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર પોતાના કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ આયોજન કરી શકે છે અને તે બાબતે લખી લેનારા અમો પ્રમોટર સામે કોઈ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહિ.

૧૨. અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મીલકત પુરતા ગણવાનાં રહેશે જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ /અન્ય મીલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી કરાવી શકાશે નહિ કે મનાઈ હુકમ મેળવવી શકાશે નહિ કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી કરાવી શકાશે નહિ તેવી સ્પષ્ટતા સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે. સદરહું જે તે યુનીટનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવા પાત્ર સંપુર્ણ અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં તમો વેચાણ રાખનારાઓ નીષ્ફળ જાવ તો તેના પર SBI MCLR Rate + 2% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તમો બીજીતરફવાળા કોઈ અનિવાર્ય સંજોગોમાં, સદરહું જે તે ફ્લેટનું બુકીંગ કેન્સલ કરાવે તો તેવા સંજોગોમાં રૂા............. તથા જી.એસ.ટી.ની રકમ ચુકવવા માટે વેચાણ રાખનારાઓ બંધાયેલા છે. નોંધ : લાગુ પડતુ હોય તો તે : બહુમાળી બીલ્ડીંગ / વિંગનાં કિસ્સામાં પેટા-મુદા(બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ / પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૧૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે પ્રોજેકટની જમીનમાં સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૨૨૮૦.૩૩ ચો.મી છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ એફ.એસ.આઈ. FSI-Floor Space Index ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમને અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર

મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૭૫૯.૧૮ ચો. મી. ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલાં ૨૭૫૯.૧૮ ચો.મી નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીને સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત/ એડીશનલ એફ.એસ.આઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર બી.યુ. મેળવ્યા પહેલા વીકાસ પરવાનગી નીયમો હેઠળ વધારાની એફએસઆઈ મળવા પાત્ર થાય તો તે બુકીગ કરાવાયેલા એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીનાઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈડ કરાવી શકાય છે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બી.યુ. મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ પણ પ્રકારનો હકક, અધિકાર રહેશે નહિ.

૧૪. અમો પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજુરી મેળવતી વખતે મંજુરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીયમો, વીગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનાં વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધીત ઓકયુપેશન અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૧૫. સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમય મર્યાદા તે પ્રમોટર તેમજ લખી લેનારા બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ અને કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંન્ને જે લાગુ પડતુ હોય તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા **તા.30/06/2026 સુધી કે તે પહેલા મિલકતનો કબ્જો એલોટી/બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવાનો રહેશે,** પરંતું એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક

વિવાદો અથવા તોફાનો યુધ્ધ ધરતીકંપ,પુર આગ જેવી દૈવી કુદરતી આપત્તિઓ કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ સામાન મટીરીયલ ન મળે તે કે ઈલેકટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરુ જલ્દી ન થઈ શકે તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

૧૬. અમો પ્રમોટર આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/ નીયમોને આધીન તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી સદર મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ અંગેનો પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ કર, લાઇટબીલ યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વીગેરે જે કાંઈ પણ આવે તે તમામ લખી લેનારાએ ભરપાઇ કરવાનાં રહેશે અને અમો લખી આપનારા દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ આપેલ બ્રોચર ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ છે અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારની જરુરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલાં ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારની જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલ ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાનાં રહેશે તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહિં અને અમો લખી આપનારા દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ તેની ગુણવતા માપ ફીકસચર્સ ફીટીગ્સ ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓ સગવડતાઓ અંગે કે વાપનારા માલ મટીરીયલ અંગેની માહીતીઓ મેળવી જરૂરી ખાત્રી કરી કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઇ તે મુજબ આ લેખ કરેલ છે.

૧૭. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ મીલકતના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર દ્વારા સમયસર પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો લખી લેનારા તા.30/06/2026 ના

રોજ સુધીમાં સમયસર આપવામાં નીષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારાઓને જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો લખી લેનારાઓએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે SBI MCLR Rate + ૨% પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો સોપતા સુધી વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનારઓ એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર કરારની શરતોને આધીન જે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર SBI MCLR Rate + ૨% પ્રમાણે વ્યાજ ચુવવા સહમત થયેલ છે.

૧૮. ઉપરોક્ત મુદામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ લેવાના અધીકારને બાધ ન આવે તે રીતે લખી લેનારા દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર ને ચુકવવાની થતી રકમ તેમજ સબંધત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ ઉપર લેણી નીકળતી કરની રકમ સહીત સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી પ્રમોટરને સદર આ કરાર રદ્દ કરવાનો અધીકાર હોઈ તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર જરુરીયાત મુજબ લખી લેનારા એલોટીના ખર્ચે રદ્દ કરવા - કરાવવા હક્કદાર અને અધીકારી રહેશે અને તેવા પ્રસંગે ૧૫ દીવસ અગાઉ લેખીતમાં લખી લેનારાઓ દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરારની કંઈ શરતનું ઉલ્લધન થયેલ છે તે બાબતે જાણ કરી રદ્દ કરવા કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લધનો અંગે આપેલ નોટીસનું લખી લેનારા દ્વારા નીયત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નીષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમા લખી લેનારા દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર દ્વારા સરકારી નીયમો કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઇ ટેક્ષ જી.એસ.ટી. થયેલ ખર્ચની રકમ થયેલ નુકશાની બાદ કરીને સદર ફલેટનુ નવુ બુકીંગ થયા બાદ ચુકવી આપશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૧૯. સદર મીલકતમાં પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી લાઇટ ફીટીગ્સ તેને લગતા ફિકકચર્સ અને ફીટીગ્સ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબની સુવિધાઓ

યોજનની એમીનીટઝ બ્રાન્ડ વીગેરે નકકી કર્યા મુજબ જે આ સાથે નીચે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબ છે.

૨૦. એલોટી/બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત/ફલેટ, જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે તે પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત પ્રમોટર/એકતરફવાળા વેચાણ આપવા સંમંત થયેલા છે અને મિલકતની જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજનની જગ્યા ઉપર કોઈ હકક, દાવો રહેશે નહિ અને તે પ્રમોટરની મિલકત રહેશે, જ્યાં સુધી તેને ટ્રાન્સફર/તબદીલ કરવામાં આવે નહિ.

૨૧. જો, પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને ફલેટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નીષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટરમાંથી નામ પાછું ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને યુનીટ/દુકાન/ફલેટ નો કબજો સોંપતા સુધી વ્યાજ ચુકવશે તેજ રીતે,એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર કરારની શરતોને આધીન જે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલા છે. સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો લખી લેનારાને કબજો ભોગવટો નકકી થયા મુજબ તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો નકકી થયેલ વેચાણ કિમત પરક જી.એસ.ટી.ની રકમ સર્વિસ ટેક્ષ, જીઇબી માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજમીટર ડીપોઝીટની રકમ/ ફંડ/ મેઇન્ટેન્નસની મુજબની તમામ રકમ ચુકતે મળતા બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતા ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની સમય મર્યાદામાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ ઉપર જણાયા મુજબ ખાસ સંજોગો નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં સિવાય અન્ય કોઇ કારણોસર ઉપરોક્ત પેરા.૧૫ માં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં કબજો સોપવાનું ટાળે તેવા સંજોગોમાં,લખી લેનારા દ્વારા માંગણી કરીએ થી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટમાં ઉપરોક્ત મુદાઓ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણા તથા વાર્ષિક વ્યાજ SBI MCLR Rate + 2% સહિતનાં તમામ નાણા લખી લેનાર એલોટીને મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૨૨. કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ- અમો પ્રમોટર આથી લેખીત ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે પ્રમોટર આયોજકનાએ સક્ષમ અધીકારી પાસેથી ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મીલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને / રહેવાને લાયક પરીપુર્ણ થયેથી નકકી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવી આપેથી ત્યારબાદ બાદ ૩ મહીનાની અંદર પ્રમોટરે દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઇઓ, ઔપરચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતતોની પુર્તતાઓ કરી આપી એલોટીને મીલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ જાણ કરેથી દીન-૩૦ માં સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે પ્રમોટર આયોજક દ્વારા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ રહેવા લાયક મીલકતનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો એલોટીને સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૨૩. અમો પ્રમોટર દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં રહેવા લાયક એવી મીલકતનું નામ અમો પ્રમોટર આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી તમો લખી લેનારાઓને કબજો સુપ્રત કર્યા પછી પાંચ વર્ષ સુધીની સમય મર્યાદામાં સદર મીલકતમાં કોઇ પણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ નુકશાન એલોટીના ધ્યાનમાં લાવે તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય તેવી ક્ષતિઓ નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શક્ય ન હોય તો લખી લેનારા એલોટી પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિ એ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતું કબજો સુપ્રત કર્યા પછીથી પાંચ વર્ષના સમય ગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળાખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તી માટે અમો પ્રમોટર ની જવાબદારી રહેશે નહિં અને વધુમાં મીલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને મીટીરીયલ સામગ્રી વસ્તુઓમાં કંપની

ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી વોરંટી અંગે કે મેઇંટેનન્સ શિડયુઅલનું પાલન ન થયુ હોય તેવા સમય સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર ની જવાબદારી રહેશે નહિ, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૨૪. વિકાસ મંડળ યા એસોસીયેશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની રચનાઃ સદરહું નીચે પરીશીષ્ટમાં વીગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી અંગેના બનાવવામાં આવનાર એસોસીયેશનમાં ફરજીયાત સભાસદ થઈ તેના નીતી નીયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનાર યોજનાનાં યુનીટ ધારક થતા હોઈ અને આપો-આપ યોજનાના એસોસીયેશનના સભ્ય થતા હોઇ યોજનાના નીયમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે અને યોજનાના એસોસીએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નિર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા રખાવવા રહેશે અને સદર લેખ અન્વયે લખી આપેલ જમીન અન્ય કોઇને વેચાણ આપો તો આ લેખની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓએ આ લેખની શરતોને આધીન રહી તેનો વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા કરાવવાનો છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૫. અમો લખી આપનાર પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કેઃ- સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના ટાઇટલ સબંધીત કાગળો યોજનાની જમીનના માલીકોના માલીકી પુરાવા, મેળવેલ જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, બાંધકામની મંજુરીઓ પ્લાન લે-આઉટ યોજના અંગેની સુવિધાઓ સહની સંપુર્ણ માહીતીઓ વીગેરે જોઇ તપાસી લીધેલ હોઇ તે અંગે તમો લખી લેનારા એલોટીનાને સંતોષ થતા આ લેખ લખાવેલ હોઈ ભવિષ્યમાં તે બાબતે કોઇ વાંધો કે તકરારી કરી કરાવી શકાશે નહિં કે ઉત્પન્ન કરી કરાવી શકાશે નહી તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૨૬. સદર સમગ્ર યોજનામાં આવેલ ફ્લેટની ઉપર અગાશી તથા એફ.એસ.આઈ.ના સહના અને યોજનાની કોમન સર્વીસીસ કોમન એરીયા વીગેરે યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી યોજનાના અધીકારો અમો આયોજક સાથે રહેશે. સદર યોજનામાં

આવેલ ટેરેસ ફલેટ કે ફલેટની ઉપર આવેલ અગાસી તથા એફ.એસ.આઈ. સહના સંપુર્ણ હકકો યોજનાના જે તે ભવિષ્યના એફ.એસ.આઇ તેમજ ટેરેસના હકકો એસોસીયેશન સર્વિસ સોસાયટી યા વીકાસ સતા મંડળને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેના સમયે તબદીલ થનારા હોઇ તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં મળવાપાત્ર એડીશનલ એફ.એસ.આઇના હકકો ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઇ પણ પ્રકારનો હક્ક રહેશે નહિ.

૨૭. પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ.

A. પ્રમોટર આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ છે તથા જમીનનો વીકાસ કરી વેચાણ કરવા કરાવવા માટે તમામ જરુરી અધીકારો ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર / આયોજક યોજનાના અમલીકરણની વાસ્તવીક ભૌતિક અને કાનુની અધીકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

B. પ્રમોટરે આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરુરી મંજુરીઓ મેળવશે.

C. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

D. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત સબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

E. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મીલકત સબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ પરમીટ કાયદેસરનાં માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવેલ છે.

F. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેને કોઇ પણ પ્રકારે એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારાના ઉત્પન્ન થનાર અધીકાર હકક હીતને બાધ આવનાર નથી કે તેનુ હનન થતુ નથી.

G. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર કે વેચાણ એવા લેખો લખાણો કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતા અધીકારનું હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

H. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રુઈએ લખી લેનારાઓ ને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત માટે તેના પર કોઈપણ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

I. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો કાયદેસરનો ખાલી અને શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર એલોટીને સોપશે.

J. પ્રમોટર / આયોજક સદર યોજના સબંધીત સક્ષમ સતા અધીકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લ્હેણા દર ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી વસુલાત પ્રીમીયમ નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

K. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સતામંડળની નોટીશ કે કોઇ કાનુની નિયમ સરકારી વટહુકમ જાહેરનામું મીલકતની જપ્તીમાં કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત પ્રમોટર / આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.

L. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મીલકત ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના પર કોઇ બોજો ચાર્જીસ ઉભો કરશે નહિં અને જો આવો કોઇ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમછતા આવો શાનગીરો કે બોજો મીલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહિં.

(૨૭) લખી લેનારા/એલોટીએ અથવા જેમના ફાળે મીલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર / આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કેઃ-

૧. સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા તારીખથી મીલકતને સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ મિલકત કે તેના કોઇ પણ ભાગ અથવા જયાં મીલકત આવેલ છે તે

બીલ્ડીંગમાં એવા કોઇ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નીયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વિરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનીક સતાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહિં.

૨. સદરહું આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતમાં કોઇ પણ પ્રકારની જોખમી જલદ અથવા ખતરનાયક પ્રકૃતીની કે ભારેભરખંમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહિ કે તેવુ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહિં કે જેનાથી મીલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ / માળખાને નુકશાન થાય એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનીક સતા અધીકારી દ્રારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહિં તથા ભારેખમ મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પણ પ્રકારનું નુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે અને જો લખી લેનારા દ્રારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઇ નુકશાન થાય તો આવા નુકશાનસ્ત્રને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારાઓ પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩. લખી લેનારા દ્રારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્રારા કરેલ કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાઅધીકારીના નિયમો શરતો વીગેરે વિરુધ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહિ તેમ છતા કોઇ એવું થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારાઓ પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

૪. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત કે જેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલરમાં સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઇ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશૈ નહિં તથા મીલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર ડ્રેનેજની પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવામાં રહેશે અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધારે મળી રહે તે હેતુથી કોલમ બીમ દીવાલો સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર / આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઇ પણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહિ.

૫. લખી લેનારાઓ દ્વારા એવું કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહિં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઇ પણ ભાગનાં વીમાનો દાવો રદ્દબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે. લખી લેનારાઓ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત જયાં છે તે યોજનાના કંમ્પાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઇ પણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહિં કે વ્હીકલ કાર વોર્શીંગ જેવું કૃત્ય કરશે નહિં.

૬. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકારીશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તે વિજળી પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારાઓ ફાળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ લખી લેનારે ચુકવી દેવાની રહેશે.

૭. સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકીકરેલ મીલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા,વોટરચાર્જીસ વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઇ વધારો થાય તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારાઓ દ્વારા ભોગવવાની રહેશે.

૮. અલગતા બાબત. (Severability) :આ લેખ હેઠળની કોઇ જોગવાઇ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો લેખની તે જોગવાઇઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯. વિવાદનો ઉકેલ/કાનુની બાબત અને શાસન / સંચાલન વ્યવસ્થા:અમો આથી લખીએ છીએ કે:- આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વીગેરે બાબત અરસ પરસ સમજુતી થી ઉકેલ

લાવામાં આવશે તથા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તેમાં નીષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નીકાલ કરવામાં આવશે અને તેમ થવામાં નીષ્ફળ જવાય તો કોર્ટ રાહે તેની નીરાકરણ જે તે કસુરદારના પક્ષના ખર્ચે લાવવાનુ રહેશે. આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયમાં અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦. સહી કરવાનુ સ્થળ અને નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ખર્ચ બાબતઃ પ્રમોટર / આયોજક તથા લખી લેનારાઓ દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર / આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર / આયોજકના અધીકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા દ્વારા પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે અને લખી લેનારાઓ અથવા પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ / વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર / આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને આ કન્વેયન્સ ડીડ / વેચાણ દસ્તાવેજ ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારાઓ ભોગવવાનો હોય તે રકમની ચુકવણી પ્રમોટરનાએ જ કરવાની રહેશે તથા રેવન્યુ રેકોર્ડમાં નામફેર અંગેનો ખર્ચ વીગેરે અલગથી લખી લેનારાઓએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૧. યોજનાનું નામ : સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે **"BALAJI APARTMENT"** એ નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર કરાવવા કોઈને હકક અને અધીકાર નથી.

૧૨. સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ,કોમન લીફટ કોમન લાઇટ તથા કોમન લાઇટબીલોની રકમ અંડરગ્રાઉન્ડ–ઓવર હેડ પાણીની મોટરપંપ, કોમન પાર્કીગ ટાંકીઓ સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક કેબલના મેઇન્ટેન્સ વીગેરે તેમજ સામુહી વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓ વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઇન્ટેન્સ ખર્ચ નકકી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે. સદર કરારનાં અમલ બાદ સદર (મીલકત/ફલેટ) મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ (મીલકત/ફલેટ) ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હીત અને અધીકારને આંચ આવશે નહિં.

૧૩. અમો લખી આપનારાઓ આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણકે કાયદાઓ / નીયમોને આધીન તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને તેવા પ્રસંગે લખી લેનારા દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી સદર મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારાઓ દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે અને તે દિનેથી તમામ વેરા, કર, લાઇટબીલ યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વીગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાઓએ ભરપાઇ કરવાના રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૪. અમો લખી આપનારા પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ તેની ગુણવતા માપ ફીકસચર્સ ફીટીગ્સ ઇલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓ/સગવડતાઓ અંગે કે વાપનારા માલ-મટીરીયલ્સ વીગેરે અંગેની માહીતીઓ મેળવવી જરૂરી ખાત્રી કરી કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઇ જે મુજબ વેચાણ રાખવા અંગેની માંગણી કરેલ હોઇ તે મુજબ આ લેખ લખી આપેલ છે.

૧૫. સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઇ પણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દીવાલોને કોઇ પણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઇપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહિં કે લીફટ પેસેજ રસ્તાઓમાં કોઇને અડચણ પડે તે રીતે માલ સામાન મુકવાનો રહેશે નહી અને વધુમાં સદરહું યોજનામાં ભારે માલ સામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહિં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઇ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહિ અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ કોમન પેસેજ વીગેરેમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઇને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઇએ કરવાનુ નથી કે સરકારી કાયદા વિરુધ્ધ કોઇ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઇ ગુનાહીત કૃત્ય ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઇપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહિં તેમછતા તેવુ કૃત્ય કોઇપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે કરાવે તો તેવા પ્રસંગે તેઓ વિરુધ્ધ એસોસીએશન કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલા લઇ શકશે અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાઓની કોઇપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહિં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૬. સદર આ લેખ હેઠળની મીલકતની બહારના ભાગે કોઇપણ સુધારા કે વધારા કે ઓપનીંગ માં બારી દરવાજા માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઇ દબાણ કરવુ નહી કે પોતાની રીતે પ્રોજેકટ કરેલ સેફટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેકટ દ્રારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીઠની દીવાલ, બારી દરવાજા વીગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહિ તથા સદ્દર યોજનામાં કોઇપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રકચરને કોઇપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઇએ પણ કરવાનુ નથી તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૭. સદરહું ફલેટ ઓનરશીપ એકટની જોગવાઇઓને આધીન (મીલકત / ફલેટ) માં કોઇપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો અને

સદર લેખથી સ્થળ સ્થિતીનાં માપ પ્રમાણેની મીલકત તમો લખી લેનારા એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઇ જે તમોએ જોઇ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મીલકતનાં માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ-વહેચાયેલાં સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપીત થનાર હોઇ યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઇપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી મંગાવી શકાશે નહી તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૮. અમો લખી આપનારાઓ પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કેઃ- તમો લખી લેનારાઓ જો આ લેખ હેઠળની મીલકત માલીકી ફેર અંગેના લખાણો લખી આપ્યા બાદ માલીક થઇને અન્ય કોઇને વેચાણ ગીરો બક્ષીસ યા ભાડે આપો તો એસોસીયેશન સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજુરી પરવાનગીઓ મેળવવી તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ ભરપાઇ કરાવીને યોજના અંગે સહની નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રાખવી તેને આધીન સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૯. સદરહું યુનીટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિમત ફાઇનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહીઓ / જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઇ ગયા બાદ જે કબજો ભોગવટો માંગવા મંગાવવા કે ફર્નીચર વીગેરેના કામો કરવા કરાવવા હકકદાર હોઇ ફરજીયાત પણે લેખીત કબજો પજેશન લેટર મેળવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૦. અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ફર્નીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનુ હોઇ સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહી તેમજ જરૂરી કન્સ્ટલટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ તેમજ એસોસીયેશન આર્કીટેકટનું એનઓસી મેળવીને વધારાનું કામ કરીકરાવી શકશો તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૧. સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો એકતરફવાળા પ્રમોટરનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ હકક હીત સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઇ વ્યકિત કે પેઢી કે નાણા ધીરનાર બેક ફાયનાન્સ કંપની સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ બક્ષીસ બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી સદર જમીન મીલકતનાં આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાઓ સદરહુ યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળ સ્થિતીની જાત-માહીતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ આ કરાર અમો લખી આપનારાઓ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી વાકેફ થઈ બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષીપુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

૨૨. **અમલનું સ્થળ :** સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય પ્રમોટરનાં અધીકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજી.શ્રીની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

૨૩. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી : સદર કરારના અમલ બાદ સદર (મીલકત / ફલેટ/દુકાન) મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવ્યો હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ (મીલકત/ફલેટ/દુકાન) ખરીદવા સંમતી દશાવેલ હોય તેના હિત અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૨૪. એલોટી અને અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલી ખત / લીઝ કરાર હોય તો યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઇ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૫. સદર કરારની રૂઇએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો અને તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઇ-મેઇલ આઇ.ડી પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગનાં સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૨૬. **પ્રમોટર બીલ્ડરનું નામ : - ભુમી ઇન્ફ્રાસ્પેસ પ્રા.લી એ નામની કંપની તર્ફે કંપનીના ડાયરેક્ટર્સ :- (૧) હીરેનભાઇ ઇશ્વરલાલ લાખાણી**, ઉ.વ.૪૭, ધંધો.વેપાર,**(આધાર કાર્ડ નં.૬૨૮૩ ૧૯૪૭ ૧૮૮૦) (૨) રીકીન અશોકકુમાર ચાંદવાણી**, ઉ.વ.૩૦, ધંધો. વેપાર, **(આધાર કાર્ડ નં.૬૮૧૩ ૬૫૨૭ ૭૫૩૨)** ઓફીસ. એસએફ-૨૦૩/૨૦૪, શ્રીજી ગોલ્ડ કોમ્પલેક્ષ, ગુરૂકુળ ચાર રસ્તા, વાઘોડિયા રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૧૯, જો ઉપરોક્ત સરનામે કે ઇ-મેઇલ આઈડીમાં કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્રવ્યવહાર એલોટી પ્રમોટરે જે લાગુ પડતુ હોય તેમને મળેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૨૭. સંયુક્ત એલોટીઓ : સંયુક્ત એલોટી એક કરતા વધુ ના કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે ઇ-મેઇલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૨૮. ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર અમો તમામ પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, શરીરની સાવધ અવસ્થામાં, વાકેફ થઇને લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે............................મતુ, અત્રે............................શાખ

તારીખ :-

વડોદરા.

બાનાખત કરાર લખી આપનારઃ-

એકતરફવાળા/જમીન માલિક/પ્રમોટરની સહી :-

ભુમી ઈન્ફ્રાસ્પેસ પ્રા.લી એ નામની કંપની તર્ફે કંપનીના ડાયરેક્ટર્સ :-

----

હીરેનભાઈ ઈશ્વરલાલ લાખાણી

રીકીન અશોકકુમાર ચાંદવાણી

બાનાખત લખાવી લેનારની સહીઃ-

સાક્ષી :-

૧.-----------------------------

૨.-----------------------------