<u>**બાનાખત કરાર**</u>

આજરોજ **તારીખ : ....../....../૨૦૨૨** ના રોજ **"SHREEJI UPVAN - 2"** નામની યોજનામાં **ટાવર / વિંગ : ......** ના **.......** **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** નો **બાનાખત કરાર** ...

<u>**લખી આપનાર / જમીન માલિક / પહેલા પક્ષવાળા / ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક :**</u>

વર્ષાબેન સંજયભાઈ પટેલ, [PAN : AMJPP 2003K]
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી /વેપાર, [Aadhar No. 2960-2735-1837]
રહેવાસી : ભક્તિનંદન, જીત ટેનામેન્ટ સામે, માંજલપુર, વડોદરા.
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં "પહેલા પક્ષવાળા" અથવા "લખી આપનાર" અથવા "અમો/ જમીન માલિક" અથવા "ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પહેલા પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>**બીજા પક્ષવાળા / લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર :**</u>

.........................., [PAN : ....]
ઉ.વ.આ........., ધંધો : નોકરી / વ્યાપાર, [Aadhar No. ....]
રહેવાસી : .... (જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "લખી રાખનાર" અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રીટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો / પહેલા પક્ષવાળા તે અમારી સ્વેચ્છાએ તે, તમો / બીજા પક્ષવાળાને અમોની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ... ...

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **વડસર** ની સીમમાં **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧** વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનું ક્ષેત્રફળ : **૧૧૧૩-૦૦ ચો. મીટર** વાળી **બીન-ખેતી વિષયક જમીન** અમો / લખી આપનારની માલિકીની તથા કબજા ભોગવટાની છે. સદરહું જમીન મિલકત અમો / લખી આપનારા / પહેલા પક્ષવાળા એ અગાઉના જમીન માલિકો (૧) પટેલ જશભાઈ લક્ષ્મીદાસ, (૨) પટેલ રાજુભાઈ ફકીરભાઈ, (૩) પટેલ પંકજભાઈ ફકીરભાઈ, (૪) પટેલ નિલેશભાઈ ફકીરભાઈ અને (૫) પટેલ જ્યોત્સનાબેન ફકીરભાઈ પાસેથી અમો / પહેલા પક્ષવાળા એ **તારીખ : ૧૦/૦૪/૨૦૧૪** ના રોજ **અનુક્રમ નંબર : ૫૨૦** થી પાકો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ સબ - રજીસ્ટાર કચેરી, વડોદરામાં નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. **તેથી, સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે.** આ માલિકી હકક અને અધિકારથી તથા વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો / લખી આપનાર / પહેલા પક્ષવાળાના નામની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૭૯૫, તારીખ : ૧૦/૦૪/૨૦૧૪ (હુકમ તારીખ : ૧૬/૬/૨૦૧૪) થી થયેલ છે.

સદર **સર્વે નંબર : ૧** વાળી **૧૧૧૩-૦૦ ચો. મીટર** વાળી જમીનનો બીન-ખેતીનો મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મહેરબાન કલેકટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના

હુકમ નંબર : CB / NA / VADODARA / VADSAR / 1 / 1009835 / 2019, તારીખ : ૦૮/૦૬/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. તથા સદરહું હુકમની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૪૦૬૭, તારીખ : ૦૬/૦૭/૨૦૧૯ (હુકમ તારીખ : ૧૯/૮/૨૦૧૯) થી થયેલ છે.

સદર **સર્વે નંબર : ૧** વાળી **૧૧૧૩.૦૦ ચો.મી.** જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની રજાચીઠ્ઠી નંબર : VMC / 28-01-2019 / 1116820 / 01 / 001228, કેસ નંબર : ૧૧૬૮૨૦, તારીખ : ૦૬/૦૨/૨૦૧૯ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"SHREEJI UPVAN - 2"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જોગ, **ગુજરાત રાજ્ય** ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા**, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧** વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનું ક્ષેત્રફળ : **૧૧૧૩-૦૦ ચો. મીટર** વાળી બીનખેતી વિષયક જમીન અમો / લખી આપનારની માલિકીની તથા કબજા ભોગવટાની છે. અને સદરહું જણાવેલ જમીન ઉપર જમીન માલિક / ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે.

જોગ, પ્રમોટર / આયોજક પ્રોજેકટ લેન્ડ પર **ગુજરાત રાજ્ય** ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા**, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧** વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનું ક્ષેત્રફળ : **૧૧૧૩-૦૦ ચો. મીટર** વાળી જમીન પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. જેમાં **ગ્રાઉન્ડ / સ્ટીલ્ટ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ અને પ્રથમ માળ ઉપર ૧૦ ફ્લેટ + સેકન્ડ ફ્લોર – ૧૦ ફ્લેટ + થર્ડ ફ્લોર – ૧૦ ફ્લેટ + ફોર્થ ફ્લોર – ૧૦ ફ્લેટ + ફીફ્થ ફ્લોર – ૧૦ ફ્લેટ વાળા કુલ - ૨ ટાવર / એપાર્ટમેન્ટ માં કુલ – ૫૦ રહેણાંક ના ફ્લેટ / યુનીટ** નું બાંધકામ કરશે / કરવામાં આવેલ છે. સદરહું યોજનાને **"SHREEJI UPVAN - 2"** નામની યોજનાનું રહેણાંક મકાન બાંધવા પ્રસ્તાવ કરેલ છે.

અને જયા, ફાળવણી મેળવનાર / લખી લેનાર / બીજા પક્ષાવાળા / અલોટીને પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેકટના **"SHREEJI UPVAN - 2"** નામની યોજનામાં **ટાવર / વિંગ : ......** ના **....... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટર / આયોજકે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન / નોંધણી નંબર : .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર, માલિકી હક્ક અને અધિકાર ની રૂએ પ્રમોટર / આયોજકને તેના દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત અપાર્ટમેન્ટ / યુનીટના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી / લખી લેનાર પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત, ફાળવણીમાં મેળવનારની માંગણી ઉપરથી, પ્રોત્સાહકે ફાળવણીમાં મેળવનારને યોજના જમીન અને તેના નકશા, રૂપરેખા, અને માપ, ડિઝાઈન અને સ્પશીફિકેશન, જે તેમના **આર્કિટેક : Rishi Architect & Interior Designer અને સ્ટ્રકચર એન્જીનીચર : Chetan Kambad** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટી / લખી લેનારને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં **"સંબંધિત એકટ"** અથવા **"સદરહું અધિનિયમ"** તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે.) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા

તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટી / લખી લેનારએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

જત, સદરહું યોજનાની જમીનના કાયદેસરના ન્યાયવાદી / કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટર / આયોજકના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણીત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ / પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર એપાર્ટમેન્ટ / યોજના બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડસ માહિતી એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે અને તે જોઈ, ખાત્રી કરી લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનારએ સંતોષ વ્યકત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

અમો પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન દ્વારા સદર પ્રોજેકટ / યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે લે – આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે. તથા યોજનાની ખુલ્લી જમીન (જો યોજનાના નકશા મુજબ હોય તોજ) રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સત્તા મંડળ / સ્થાનીક સેવા સદન દ્વારા મંજુર થયેલ લે – આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ પણ લખી લેનારા / એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જયાં ફાળવતીમાં મેળવનાર સદર પ્રોજેકટ / યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે લે – આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ મુજબના નકશા અને માપની અધિકૃત નકલ મુજબનું યુનીટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

અમો / પ્રમોટર / આયોજક / આયોજનાએ સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તા મંડળ / સ્થાનીક મહાનગર સેવા સદન પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, વિગેરેની લગત કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય – સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, અને સદર યોજના / પ્રોજેકટ અંગે કંમ્પ્લીશન / ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકે મેળવવામાં આવશે.

સદરહું યોજના / પ્રોજેકટ અંગે પ્લાન મંજુર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે (જો લાગુ પડતુ હોય તોજ). જેનું પાલન પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તા મંડળ / મહાનગર સેવા સદન તરફથી કંમ્પ્લીશન / ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય. અને આયોજકનાએ સુચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

જત પ્રમોટર / આયોજકે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર **બિલ્ડીગ / ટાવર** નું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટી / લખી લેનારએ સદર પ્રોજકટમાં બાંધકામ આવનાર **“SHREEJI UPVAN - 2”** નામની યોજનામાં **ટાવર / વિંગ : ......** ના **.......** **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર **ફલેટ** નો **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટ હેઠળના વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો

વિસ્તાર અને એક્સ્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી એપાર્ટમેન્ટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધિન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા એલોટી / લખી લેનારને ફાળવવામાં આવનાર **ફ્લેટ** ના વેચાણ સામે અવેજની આંશિક / બાના પેટે ચુકવણી તરીકે / એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટી / લખી લેનારએ ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજકને **રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા બાના પેટે** ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટર / આયોજકે તે સ્વકાર્યની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટી / લખી લેનારએ પ્રમોટર / આયોજકને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એકટ / અધિનિયમની કલમ - ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર / આયોજકે સદર **ફ્લેટ** ના વેચાણ હેતુ એલોટી / લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે. તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે. અથવા તથા અસર – પરસની સમજુતી મુજબે નોટરાઈ કરાવવાનો છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર / આયોજક (એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ) અને ગેરેજ / આવૃત્ત પાર્કિંગ) – લાગું પડતું હોય તે) વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી / લખી લેનાર ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો / લખી લેનારા તે બંન્ને પક્ષકારો નીચે દર્શાવેલ / જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. અમો / લખી આપનાર / પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદરહું યોજનાનું આયોજન કરવા માટે સ્થાનિક સત્તા મંડળ / સ્થાનીક મહાનાગર સેવા સદન દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ અને પ્રથમ માળથી પાંચમા માળ સુધી બાંધકામ વાળા કુલ - ૨ લોરાઈઝ્ડ ટાવર / એપાર્ટમેન્ટ માં કુલ – ૫૦ રહેણાંક ના ફ્લેટ / યુનીટ** નું બાંધકામ કરશે. સદરહું યોજનાને **"SHREEJI UPVAN - 2"** નામની યોજનાનું બાંધકામ કરશે / કરવામાં આવેલ છે. સિવાય કે એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનારા દ્વારા પ્રમોટર / આયોજક / આયોજકને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનારાના યુનીટ ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક દ્વારા તે મુજબનો ફેરફાર કરવામાં આવશે તો તેમાં તમો / લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનારની સંમતી આપેલ છે તેમ માણી લેવામાં આવશે.

૧.(એ) (i) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક / આયોજનર પાસેથી **વીંગ / ટાવર : .... ના .... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત, જેનો **કારપેટનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો. મીટર** વાળી મિલકત આવેલ છે. (જેને હવે પછી **"ફ્લેટ / દુકાન"** એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે.) તે **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** છે. સદરહું યુનિટ તેના વરાડે પડતા સામાન્ય વિસ્તાર અને સગવડતાઓના વપરાશે હક્કો સાથે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા અને પ્રમોટર આથી વેચવા સંમત થાય છે.

(ii) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન કરનાર પાસેથી **વીંગ / ટાવર : .... ના .... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત માટે **બાલ્કની / વરંડા** જે સદરહું યુનીટનો હિસ્સો છે, અને જેનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો. મીટર છે તે રૂા.--------/- ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

(iii) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન કરનાર પાસેથી **વીંગ / ટાવર : .... ના .... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત માટે **વોશ એરીયા બાલ્કની** જે સદરહું યુનીટનો હિસ્સો છે, અને જેનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો. મીટર છે તે રૂા.--------/- ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

(iv) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન કરનાર પાસેથી **વીંગ / ટાવર : .... ના .... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત માટે **ખુલ્લી અગાસી** જે સદરહું યુનીટનો હિસ્સો છે, અને જેનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો. મીટર_છે તે રૂા.--------/- ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧. (બી) જત, ઉપરોક્ત જણાવેલ પેરા નંબર : ૧ (એ) (i) માં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત તથા તમો/ લખી લેનાર દ્વારા વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મિલકત તથા તેની **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** ગણવાની છે.

અવેજ ચુકવવાની પધ્ધતી / પેમેન્ટ પ્લાન :

૧. (સી) સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તરફથી વેચાણ રાખવામાં આવેલ છે અને ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબનો કુલ વેચાણ અવેજ નક્કી કર્યા બાદ સદરહું નીચે જણાવ્યા મુજબે તેનો કુલ વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો છે અને તેની પધ્ધતી મુજબે કરાર કરતા પહેલા અથવા ફાળવણી / બુકીંગ સમયે ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજકને **રૂા.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** (જે કુલ અવેજના **૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતે**) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે.

બાના પેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક

ઉપરોકત બાનાપેટે ચુકવેલ વેચાણ અવેજ સિવાયનો બાકી રહેતો અવેજ **રૂા.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** પ્રમોટર / આયોજકને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

i. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૩૦%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચૂકવી આપશે.

ii. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૪૫%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લિન્થ સુધીનું પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

iii. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૭૦%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળે આવેલુ છે તે મકાન / પ્રભાગનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

iv. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૭૫%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ / લાદી, બારી – બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

v. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૮૦%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

vi. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૮૫%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળે સ્થિતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફટ, પાણીના પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંકિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ - ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી ચૂકવી આવશે.

vii. રૂા.........................../- (કુલ અવેજના **૯૫%** થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને લીફટ, પાણી પંપ, વીજળી નૂર, વીજ યાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વારા, વરંડા, પ્લીંથ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving) અને અન્ય આવશ્યકતાની જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેનટનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

viii. શેષ રહેતી રૂા.........................../- ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

૧.(ડી) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટી / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ / જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર તથા સદરહું યોજનાની કોમન એમેનીટીસ માટે જતો જાળવણી ખર્ચ / મેન્ટેનન્સ, તથા વિજળીના કનેકશન માટે થતો ડીપોઝીટની રકમ વિગેરે જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે અલોટી દ્વારા ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

તથા સદરહું કુલ વેચાણ કિંમત માં ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ અધિકારી કે સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવેલ યા લાદવામાં આવે તથા વધારો – ઘટાડો થાય અથવા આવે તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન, તે એલોટી / લખી લેનાર પાસેથી તેવી

રકમની માંગણી અલગથી માંગી શકશે અને તેમા એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર દ્વારા તે અલગથી કે વધારો આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧.(ઈ) સદર કુલ કીમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર / આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧.(એફ) પ્રમોટર / આયોજક પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટી / લખી લેનારને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક **@ RBI MCLR + 2%** ના છૂટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને આ રીતે આપવામાં આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહી.

૧.(જી) સદર બિલ્ડીગનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટી / લખી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩% ની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટર / આયોજકની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટર / આયોજકે એલોટી / લખી લેનારને ૪૫ - દિવસમાં વાર્ષિક **@ RBI MCLR + 2%** વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ 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.(એચ) લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનાર તે, પ્રમોટર / આયોજક ને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર / આયોજક પોતાના કાયદેસરના લેણાં / વેચાણ અવેજની રકમ જે એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય, તેની કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક સામે કોઈ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨.૧) આથી પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટી / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર યોજના સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

૨.૨) સમય એ પ્રમોટર / આયોજક તેમજ એલોટી / લખી લેનાર બન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા બન્ને, જે લાગૂ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર / આયોજક પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટી / લખી લેનારને યુનીટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી / લખી લેનાર તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૧ (સી) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને અગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર / આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ **૨૧૪૮-૭૪ ચો. મીટર (પરમીશેબલ)** છે તે પૈકી **૨૦૭૨-૨૫ ચો. મીટર** ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.ના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટર / આયોજકે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં **૨૦૭૨-૨૫ ચો. મીટર** ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર **ફલેટ / દુકાન** ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફકત પ્રમોટર / આયોજકનો જ અધિકાર રહેશે.

૪.૧) 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 એલોટી / લખી લેનારને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક **@ RBI MCLR + 2%** લેખે એલોટી / લખી લેનાર એ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી / લખી લેનાર પણ પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધિન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક **@ RBI MCLR + 2%** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટર / આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટર / આયોજકને સદર કરાર રદ્ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર / આયોજક આ માટે એલોટી / લખી લેનારને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર / આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર /

આયોજકને ચુકવવામાં થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ - દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર યોજનામાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ વિગેરે તમામ અંગે એલોટીને અગાઉથી જાણ કરેલ છે.

૬. પ્રમોટર / આયોજક, એલોટી / લખી લેનાર ને સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો મોડામાં મોડા **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭** સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર / આયોજક તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર / આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણા અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટી / લખી લેનારને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

❖ જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર / આયોજક કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર યોજનાનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય:

I. યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ
II. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ / નોટીફિકેશન (તેમ છતાં એલોટી / લખી લેનાર અને પ્રમોટર / ડેવલોપર દ્વારા અરસ – પરસની સમજુતી મુજબે સમજુતી મુજબે સમયમાં વધારો કરી શકાશે)

કબજો લેવાની કાર્યવાહી :

૭.૧) પ્રમોટર / આયોજક, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ - મહિનાની અંદર એલોટી / લખી લેનારને **ફ્લેટ** નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર / આયોજક એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટર / આયોજકના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર / આયોજક ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન – ૭ ની અંદર તેના વતી એલોટી / લખી લેનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ / જાણ કરેથી, લખી લેનાર / એલોટી દિન – ૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩) એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત / એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ **નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી :** ઉપરોકત મુદ્દા નંબર : ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી / લખી લેનાર સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને અપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી / લખી લેનાર મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં

નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪) સદર એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ નો કબજો એલોટી / લખી લેનારને સોંપ્યા બાદ અથવા તથા સદરહું યુનીટનો કબજો સંભાળી લેવાની લેખીતમાં જાણ કર્યા બાદના ૧૫ – દિવસ બાદ ના **પાંચ વર્ષ** ના સમયગાળાની અંદર એલોટી / લખી લેનાર અપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ ની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર / આયોજકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર / આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર / આયોજકના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર / આયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી / લખી લેનાર તેને ફાળવવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત **રહેણાંક** (× લાગુ ન પડતું હોય તે ચેકી નાખો) ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી / લખી લેનાર બિલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટર ના એલોટી / લખી લેનારઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર / આયોજક સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોકયુમેન્ટ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટર / આયોજકને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી / લખી લેનાર કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૯.૧) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર ફલેટ નો ફકત રહેંણાક / દુકાન નો ફકત કોર્મશીયલ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી / લખી લેનાર દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્સ, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. ત્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજકને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી / લખી લેનાર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી એલોટી / લખી લેનારને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર / આયોજકને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા પ્રમોટર / આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલ રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનુ વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટર / આયોજકને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનાર તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર / આયોજક સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર/આયોજકને આવી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની-એટ-લો /વકીલની ફી અલગથી ચુકવશે.

૧૨. તબદીલ-દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે, એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક ને આવી એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાતંરણના ઉપરકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩. પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર / આયોજકની રજુઆતો અને ખાત્રી / વોરંડીઓ:

પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર આથી નીચે મુજબે રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ફાળવણીમાં લેના ર / લખી લેનાર / એલોટીને આપે છે :

૧) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

૨) પ્રમોટર / આયોજક સક્ષામ સદર પ્રોજકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષામ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૩) સદર પ્રોજકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪) સદર પ્રોજકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પડતર / પેન્ડીંગ નથી.

૫) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષામ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર / આયોજક દરેક સમેયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૬) પ્રમોટર / આયોજકને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટી / લખી લેનારના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.

૭) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને પ્રોજેકટ / પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી. જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટી / લખી લેનારના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્‌ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

૮) પ્રમોટર / આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટી / લખી લેનારને સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટી / લખી લેનારઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર / આયોજક સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટી / લખી લેનારઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૦) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથાખ અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાતા, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૧) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર / આયોજકને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી મળેલ નથી.

૧૪. **એલોટી / લખી લેનાર/ઓ અથવા જેના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ આવે તેઓ, પ્રમોટર / આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે :**

૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટી / લખી લેનારની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટર કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા – વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયંત્રણો કે પેટા – નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારી પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.

૨) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્બારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી અને જો એલોટી / લખી લેનાર દ્બારા અપૂરતી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્‌ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી / લખી લેનાર પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટી / લખી લેનારએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ આપવામાં આવેલ હોય તે જે સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે. તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિંરૂધ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં, ઉપરોકત શરતનો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

૪) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર, સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર / આયોજક અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૬) એપાર્ટમેન્ટ જયાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૭) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટી / લખી લેનારએ પ્રમોટર / આયોજકને જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮) જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટી / લખી લેનારએ ભોગવવાનો રહેશે.

૯) એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા પ્રમોટર / આયોજકને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનાર સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૦) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટી / લખી લેનારએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા

એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧) એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૨) એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૩) જત, સદરહું પ્રમોટર / આયોજન દ્વારા એલોટી / લખી લેનારને સદરહું એગ્રીમેન્ટ / કરારથી પ્રથમથીજ જણાવી દેવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનાના તમામ યુનીટના વેચાણ દસ્તાવેજો થઈ ગયા બાદ તથા યોજના / સોસાયટીની તમામ સામુહીક વપરાશ, કોમન પ્લોટ, કોમન લાઈટ, કોમન રોડ – રસ્તા વિગેરે જે પણ કોમન વપરાશની સુવીધારો પ્રમોટર / આયોજન તરફથી આપવામાં આવેલ છે તે તમામ યોજનાઓ સોસાયટીના ભવિષ્યમાં થનારા એસોસીએસનના તમામ હોદદેદારોને આપી દીધા બાદ પ્રમોટર / આયોજક તેની તમામ જવાબદારીમાંથી મુકત થયેલ ગણાશે. તથા ત્યારબાદ યોજનાના તમામ મેમ્બરો / યુનીટના માલિકોને દૈનિક વપરાશના પાણીની સુવીધા તથા ખાડ કુવાની સુવીધા તથા તે લગત થતો ખર્ચ અને તેને લઈને કરવી પડતી તજવીજ / સાફઈ ની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટ માલિક / સોસાયટીના એસોસીએશનની રહેશે તથા પાણીની લાઈન તથા ગટર વ્યવસ્થા ભવિષ્યમાં કોર્પોરેશન / વુડા તરફથી કરવામાં આવશે ત્યારે તેના જોડાણને થતો સંપૂર્ણ ખર્ચ મેમ્બરો / યુનીટના માલિકો / એસીસીએસન તરફથી ભોડોળમાંથી કરવાનો રહેશે.

૧૫. પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનાર તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન / કંપનીના ગઠન માટે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ, યોજનાની કોમન એમેનીટીસના મેન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા યુનીટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટી / લખી લેનારને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી / લખી લેનાર પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭. **પ્રમોટર / આયોજક મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી.**

સદર કરાર કર્યા બાદ પ્રોત્સાહક / આયોજન પ્રમોટર સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત / **એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ** ઉપર કોઈ ભાડા પટ્ટો / મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ ભાડા પટ્ટો / મોર્ગેજ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા સમયે અમલી કોઈ કાયદામાં કંઈ પણ જોગવાઈ હોય, આવો ભાડા પટ્ટો / મોર્ગેજ

અથવા બોજો ફાળવણીમાં મેળવનારના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી, જેણે સદરહું **એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ** ખરીદવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે.

૧૮. **<u>બંધનકર્તા અસર :</u>**

પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા એલોટી / લખી લેનારને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર / આયોજક કે અલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહી, જયાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી / લખી લેનાર સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ – રજીસ્ટ્રાર સક્ષમ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી / લખી લેનારને તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થીત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી / લખી લેનાર તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટી / લખી લેનારની અરજી રદબાતલ આવશે અને પ્રમોટર / આયોજકે એલોટી / લખી લેનારને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. **<u>સમગ્ર કરાર:</u>**

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ / બિલ્ડીંગ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિન અસરકારક ઠરાવે છે.

૨૦. **<u>સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :</u>**

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. **<u>એલોટી / લખી લેનાર / અનુગામી એલોટી / લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :</u>**

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી / લખી લેનાર (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. **<u>એલોટી / લખી લેનાર / અનુગામી એલોટી / લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:</u>**

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધાર કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. <u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :</u>

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટી / લખી લેનારએ અન્ય એલોટી / લખી લેનારઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. <u>વધુ / વિશેષ ખાત્રીઓ :</u>

બન્ને પક્ષકાર સંમત થયા છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરૂરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભા કરેલા અથવા તબદિલ હક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૨૫. <u>અમલનું સ્થળ :</u>

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટર / આયોજકની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર / આયોજક અને એલોટી / લખી લેનારની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટર / આયોજકના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ <u>**વડોદરા**</u> ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી / લખી લેનાર અને / અથવા પ્રમોટર / આયોજક સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર / આયોજક સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૭. સદર કરારની રૂએ એલોટી / લખી લેનાર કે પ્રમોટર / આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે:

<u>**એલોટી / લખી લેનારનું નામ :**</u>

.........................., ઉ.વ.આ........., ધંધો : નોકરી / વ્યાપાર, રહેવાસી : ....

<u>**પ્રમોટર / ડેવલોપર :**</u>

વર્ષાબેન સંજયભાઈ પટેલ,
રહેવાસી : ભકિતનંદન, જીત ટેનામેન્ટ સામે, માંજલપુર, વડોદરા.

જો ઉપરોકત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર/પ્રમોટર / આયોજકે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર ×

એલોટી / લખી લેનાર / પ્રમોટર / આયોજક (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુકત એલોટી / લખી લેનાર /ઓ :
સયુંકત એલોટી / લખી લેનાર (એક કરતાં વધુ)ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટી / લખી લેનારના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર-વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટી / લખી લેનારઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :**
સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટી / લખી લેનારએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ :**

કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. **સંચાલક કાયદો :**
સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર **તા. જી. વડોદરા.** ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ / અનુસુચિ : (એ)
બાનાખત કરાર વાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા**, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **વડસર** ની સીમમાં **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧** વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું **જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૧૩-૦૦ ચો. મીટર વાળી બીન-ખેતી વિષયક જમીન** અમો / લખી આપનારની માલિકીની તથા કબજા ભોગવટાની છે. તે જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"SHREEJI UPVAN - 2"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ફલેટ / યુનીટ અને માપ વાળી બાંધકામવાળી મિલકત અંગે **બાનાખત કરાર** કરેલ છે.

ટાવર / વિંગ નંબર	ફલેટ નંબર	ફલોર/માળ	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

<u>પરિશિષ્ટ / અનુસુચિ : (બી)</u>
<u>એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન</u>

લીવીંગ રૂમ / બેડ રૂમ / ટોઈલેટ / વોશ રેરીયા / બાલ્કની

<u>એનેક્ષીચર : (એ)</u>

(સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કર્યા મૂજબ ફાળવણીમાં મેળવનારે ખરીદવા સંમત થયેલ એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટની યોજના અને માપોની અધિકૃત નકલ)

મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ

<u>એનેક્ષીચર : (બી)</u>

(રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ દ્વારા મંજૂર કરેલ યોજનાની નોંધણી પ્રમાણ પત્રની અધિકૃત નકલ)

રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ (રેરા) નંબર : ....

<u>એનેક્ષીચર : (સી)</u>
(યોજનાની સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)

<u>Construction :</u>
Well designed structure as per Structural Consultant’s design

<u>Wall Finish :</u>
Internal Wall with good quality plaster and External Wall with sand face plaster

<u>Upper Terrace :</u>
Good Quality Waterproofing

<u>Flooring :</u>
Vitrified tiles flooring in all rooms

<u>Toilets :</u>
Bathrrom with good qulity fittings

<u>Doors :</u>

Decorattive main entrance door with S.S. hardware fittings and all internal flush doors

Windows :
Fully Glazed Aluminum windows

Kitchen :
Granite Kitchen Platform with S.S. Kitchen sink.
Wall tiles dado up to lintel level

Finishing :
Internal smooth cement plaster with Primer & White coat putty

Electrification :
Concealsed Copper electrical wiring with quality light Points and plug points in all rooms

Plumbing :
Internal Plumbing will be concealed with good quality fittings

AMENITIES :

- Outside underground cable wiring
- R.O. System in all unit
- Water Supply through Bore - well

ઉપરોકત એલોટી / લખી લેનાર તરફથી ઉપરોકત ઉલ્લેખિત રકમ / ટોકન રકમ મળી ગયાની બાંહેધરી અમો / લખી આપનાર / પ્રમોટર / એલોટીને મળી ગયેલ છે.

સાક્ષીઓની સાક્ષી તરીકે હાજરી આપનારા પક્ષકારો / સાક્ષીઓની હાજરીમાં **વડોદરા શહેર**માં વેચાણ આપવાના ઈરાદા સહ સદરહું બાનાખત કરાર પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે.

સ્થળ : **વડોદરા**
તારીખ : **..../..../૨૦૨૨**

લખી આપનાર / જમીન માલિક / પહેલા પક્ષવાળા / ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક :

વર્ષાબેન સંજયભાઈ પટેલ

સાક્ષી : -

....

....