

બાનાખત કરાર

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૧૯ ના રોજ “**SAMRUDDHI SKYRISE - I**” નામની યોજના પૈકી ટાવર / વીંગ : માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : નો કબજા વગરનો બાનાખત કરાર ...

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / પ્રમોટર / આયોજક :

SAMRUDDHI BUILDTECH, [PAN – ADMFS 1739 C] નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર જયદિપભાઈ મહેન્દ્રભાઈ અગ્રવાલ,

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ઇંદો : વ્યાપાર, [Aadhar No. 2142-5567-9280]

પેઢીનું સરનામું :

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “એક તરફવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તથા “પ્રમોટર” તથા “આયોજક” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી લેનાર / બીજી તરફવાળા / એલોટી :

....., ઉ.વ.આ....., ઇંદો :,

[PAN –] - [Aadhar No.]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “બીજી તરફવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “તમો” અથવા “એલોટી” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા / ડેવલોપર તે તે લખી લેનાર / બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

૧.(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ગામ કલાલી ની સીમમાં જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૫ ના બ્લોક નંબર : ૮૦ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૪૩૪-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી ૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક વાળી જમીન મિલકત અમો / એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે. જત, મજકુર જમીન મિલકત અમો / લખી આપનારાએ અગાઉના જમીન માલિક પટેલ દેવેન્દ્રભાઈ સ્તીલાલ પાસેથી તારીખ : ૧૫/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૧૮૩૦૨ થી વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર (વિભાગ- ૩), વડોદરા કચેરીમાં નોંધાવી માલીક બન્યા છીએ. આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો / લખી આપનાર / જમીન માલિકનું ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર :, તારીખ :/...../૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ :/...../૨૦૧૯) ના રોજ થયેલ છે.

(બી) જત, મજકુર ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ કલાલીની સીમના સર્વે / બ્લોક નંબર : ૮૦, ક્ષેત્રફળ : ૯૪૩૪-૦૦ ચો. મીટર પૈકી ૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૯ ની કલમ - ૬૫ હેઠળ બિન ખેતી પરવાનગી મેળવવા તારીખ : ૦૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ ઓન - લાઈન અરજી થી માંગણી કરતા કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાના તારીખ : ૧૪/૦૫/૨૦૧૯ ના હુકમ ક્રમાંક નંબર : ૧૦૪ / ૧૯ / ૧૬/૦૪૪ / ૨૦૧૯ મુજબે બિન - ખેતીના હેતુ માટે શરતોને આધિન મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે. અને આ હુકમ ના આધારે નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૬) માં બિન - ખેતી હુકમની ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૯૯૦, તારીખ : ૨૧/૦૫/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૧૯) થી થયેલ છે.

(સી) સદરહું વડોદરા ના મોજે ગામ કલાલી ની સીમમાં બ્લોક નંબર : ૮૦ (જુનો સર્વે નંબર : ૭૫) વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૧૫૩૪-૦૦ ચો. મીટર પૈકી પ્લોટ વેલીડેસન મુજબે ૪૯૧૭-૫૬ ચો. મીટર વાળી જમીનમાં બાંધકામ/વિકાસ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલિકા ની રજીસ્ટ્રીકેશન નંબર : વોર્ડ-૬ / એલ - ૧૮ / ૨૦૧૯-૨૦૨૦, તારીખ : ૧૭/૧૦/૨૦૧૯ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ યોજનામાં વીગ : A, B માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ + ૧૨ દુકાનો) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા વીગ : C, D, E માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ + ૩ દુકાનો + ૪ ફ્લેટ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૩ = ૮૪ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા વીગ : F, G માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા કોમન પ્લોટમાં કલમ હાઉસ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં બાંધકામ) નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જોગ ડેવલોપર / પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે.

જોગ વેન્ડર / મૂળ માલિક / પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે.

અને જયા, ફાળવણી મેળવનાર / લખી લેનાર / બીજા પક્ષવાળા / અલોટીને પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની યોજનામાં ટાવર / વીગ : ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : વાળી મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટર / આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન **RERA Certificate No., date :** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

સદર ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ મિલકત ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના **ARCHITECTS : Space Plus and STRUCTURE : Ashok Shah & Associates, Anjali Associate** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધિત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

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

અમો પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ / 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 મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ પણ લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

લખી લેનાર / એલોટી સદર પ્રોજેક્ટ / 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, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, વિગેરેની લગત કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય – સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, અને સદર યોજના / પ્રોજેક્ટ અંગે કંમ્પ્લીશન / ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં આવશે.

સદરહું યોજના / પ્રોજેક્ટ અંગે પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાઘવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતા સત્તા મંડળ / મહાનગર સેવા સદન તરફથી કંમ્પ્લીશન / ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય. અને પ્રમોટર / આયોજકે સુચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટી / લખી લેનારએ સદર પ્રોજેક્ટમાં બાંધકામ આવનાર **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની યોજનામાં ટાવર / વીંગ : ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર ફ્લેટ / દુકાન નો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી એપાર્ટમેન્ટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને 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 પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત 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 બાનાપેટે 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 એક્ટ / અધિનિયમની કલમ - ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર / આયોજકે સદર પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત ના વેચાણ હેતુ એલોટી / લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે. તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે. અથવા તથા અસર-પરસની સમજુતી મુજબ નોટરાઈઝ કરાવવાનો છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર / આયોજક મિલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી / લખી લેનાર ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો / લખી લેનાર તે બંને 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 / સ્થાનિક મહાનાગર સેવા સદન દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ યોજનામાં **વીગ : A, B** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ + ૧૨ દુકાનો) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા વીગ : **C, D, E** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ + ૩ દુકાનો + ૪ ફ્લેટ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૩ = ૮૪ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા વીગ : **F, G** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા કોમન પ્લોટમાં કલમ હાઉસ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં બાંધકામ) નું આયોજન 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 યુનિટ ડિઝાઇન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી 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 માની લેવામાં આવશે.

- ૧.(એ) (i) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક પાસેથી ટાવર / વીંગ : ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : વાળી મિલકત, જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. વાળી મિલકત આવેલ છે. (જેને હવે પછી “સદર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તે કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. /- 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.
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 રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા ગણવાની છે.

અવેજ ચુકવવાની પદ્ધતી / 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 પદ્ધતી મુજબે કરાર કરતા પહેલા અથવા ફાળવણી / બુકીંગ સમયે ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજકને રૂ. /- 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 (રૂ.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક

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

- i. રૂ. /- (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 પ્લિનથ 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 / લાટી, બારી – બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
- v. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર 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 લીફ્ટ, પાણીના પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંકિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ - ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી ચૂકવી આપશે.
- vii. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને લીફ્ટ, પાણી પંપ, વીજળી નૂર, વીજ યાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વારા, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving) અને અન્ય આવશ્યકતાની જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેન્ટનો, 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 પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ / જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર તથા સદરહું યોજનાની કોમન એમેનીટીસ માટે જતો જાળવણી ખર્ચ / મેન્ટેનન્સ, તથા વિજળીના કનેક્શન 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/પ્રસિદ્ધ 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 નહીં.

૧.(જી) સદર બિલ્ડીંગનું 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 પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટર / આયોજકે એલોટી / લખી લેનારને જપ - 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 કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૨.૧) આથી પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટી / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતની સોંપણી કરવા દરમિયાન 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 ઓક્યુપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

૨.૨) સમય એ પ્રમોટર / આયોજક તેમજ એલોટી / લખી લેનાર બન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા બન્ને, જે લાગૂ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર / આયોજક પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટી / લખી લેનારને યુનિટ 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 ઉપરોક્ત 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 પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત **14752.68 ચો. મીટર** છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગે પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI – Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાગુ મેળવીને **14752.68 ચો. મીટર** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાગુ લેવા ધારેલા **12476.84 ચો. મીટર** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ / યુનિટ ખરીદવાનું કબૂલ છે.

- જ.૧) જો પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ 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 પ્રોજેક્ટમાંથી 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 આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક @ **RBI MCLR + 2 %** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

- જ.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. જ.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 રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર / આયોજક આ માટે એલોટી / લખી લેનારને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજુ. 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 ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ વિગેરે તમામ અંગે ઓલોટીને અગાઉથી જાણ કરેલ છે.

૬. પ્રમોટર / આયોજક, એલોટી / લખી લેનાર ને સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો મોડામાં મોડા તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ 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. ચુદ્ધ, 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 ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ - મહિનાની અંદર એલોટી / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતનો 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 ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન – ૭ ની અંદર તેના વતી એલોટી / લખી લેનારને મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા લેખિતમાં સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ / જાણ કરેથી, લખી લેનાર / એલોટી દિન – ૧૫ માં વેચાણ આપેલ મિલકત નો કબજો લેશે.

૭.૩) એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત 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 મિલકતનો 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 વેચાણ આપેલ મિકલત 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 વેચાણ આપેલ મિકલતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં વેચાણ આપેલ મિકલત 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 પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર / આયોજકના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર / આયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી / લખી લેનાર તેને ફાળવવામાં આવેલ મિકલત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત ફ્લેટ હોય તો રહેણાંક તથા દુકાન હોય કોમર્શીયલ ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ સભાસદોએ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી / લખી લેનાર તથા અન્ય યુનીટ 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 ડોક્યુમેન્ટ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટર / આયોજકને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમ્બરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી / લખી લેનાર કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯.૧) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર વેચાણ આપેલ મિકલત ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી / લખી લેનાર દિન-૧૫ ની અંદર સદર યોજના સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર યોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. ત્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની 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 જ્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનારને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર / આયોજકને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન આપા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા પ્રમોટર / આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલ રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે

એસોસીએશનની 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/લીમિટેડ 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 ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે, એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક ને આવી એપેક્ષા બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાતંરણના ઉપરકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩. પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર / આયોજકની રજૂઆતો અને ખાત્રી / વોરંટીઓ:

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

- ૧) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.
- ૨) પ્રમોટર/આયોજક સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
- ૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- ૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પડતર / પેન્ડીંગ નથી.
- ૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા યોજના સંબંધિત સત્તાધિકારી મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર/આયોજક દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, ટાવરના 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 થતું નથી.
- ૭) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને પ્રોજેક્ટ / મિકલતના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ 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 વેચાણ આપેલ મિકલતનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- ૯) સદર માળખાની તબદીલી યોજનાના થયેલ/થનાર એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર / આયોજક સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો યોજનાના થયેલ/થનાર એસોસીએશનને સોંપી દેશે.
- ૧૦) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા 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 પ્રોજેક્ટ 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 અને પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે :

- ૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટી / લખી લેનારની રહેશે. તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે તે ટાવરમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારી પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
- ૨) સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે વેચાણ આપેલ મિકલતને અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં યુનીટ સ્થિત છે તથા યુનીટ ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી અને જો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા 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 યુનીટ આપવામાં આવેલ હોય તે જે સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે. તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં, ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.
- ૪) બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એલીવેશન કે જ્યાં વેચાણ આપેલ મિકલત સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર, સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને બિલ્ડીંગના 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 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 પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં વેચાણ આપેલ મિકલત 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 જ્યાં સ્થિત છે તે યોજનાના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, ઍઠવાડ 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 જ્યાં વેચાણ આપેલ મિકલત સ્થિત છે તે ટાવરના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.
- ૮) જે હેતુથી વેચાણ આપેલ મિકલત 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 મિકલત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.
- ૧૦) યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોર્ડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ

નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ 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/એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા મિલકતના 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 યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી યોજનાની 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 પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી યોજનાની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૩) સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક / કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જ યોજનાના જે તે ટાવર / બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ ભેગા મળી અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને કોઈ પણ યુનિટ ધારણ / વેચાણ લેનાર અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમજ ટાવર નં. (એ, બી) અને (સી.ડી.ઈ.) માં બહારની બાજુએ દુકાનની સામે આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં ફક્ત ને ફક્ત દુકાનવાળા સભ્યોનું પાર્કિંગ જે તે ટાવરના આગળના ભાગમાં આવેલ છે અને દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફ્લેટના માલીકોએ કરવાનો નથી અને દુકાનના માલિકોએ યોજનાની અંદર કોઈ પણ પ્રકારનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી તથા યોજનાની સામુહિક સુવિધામાં દુકાનના માલિકોનો કોઈ લાગ-ભાગ-હક્ક-અધિકાર રહેશે નહીં. અને તેવું ફક્ત દુકાનવાળા સભ્યો દ્વારા થશે અથવા માંગવામાં આવશે તો તેઓને તેમ કરતા અટકાવવાની પુરેપુરી સત્તા જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના બીજા સભાસદોને છે અને રહેશે. તેમજ દુકાનની પાછળના ભાગમાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગ / ટાવર ની પાર્કિંગની જગ્યામાં ફક્ત ને ફક્ત ફ્લેટ વાળા સભાસદો એ કરવાનો છે, તેમાં દુકાનના માલિકોનો કોઈ પણ પ્રકારનો પાર્કિંગનો અધિકાર રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે તથા જાણકારી સહ સદર કરાર લખી આવેલ છે.

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 ચાર્જસ, 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 મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટી/લખી લેનારને વેચવામાં

આવેલ યુનીટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી/લખી લેનાર પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭. પ્રમોટર / આયોજક મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.

સદર કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટર / આયોજક સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત 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 હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં, જેણે સદરહું યુનીટ ખરીદવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે. પ્રમોટર સદર યોજનાની વાણવહેંચાચલી તમામ મીલકતના કાયદેસરના માલીક છે એ તેઓ તે મીલકતને તેમની ઈચ્છા મુજબ ભાડે અથવા તો મોર્ગેજ આપી શકે છે અને તે મીલકતના પેટા ભાડુઆતો તમામ કોમન એમીનીટીસનો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

૧૮. બંધનકર્તા અસર : પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર/આયોજક કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં, જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી/લખી લેનાર સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ 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 ઉપસ્થિત 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. સમગ્ર કરાર : સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર વેચાણ આપેલ મિલકત 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. સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર : સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

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

૨૨. **એલોટી/લખી લેનાર/અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :**
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-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.
૨૩. **કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :**
સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટી / લખી લેનારએ અન્ય એલોટી / લખી લેનારઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક યુનિટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.
૨૪. **વધુ / વિશેષ ખાત્રીઓ :**
બંને 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. **અમલનું સ્થળ :**
સદર કરારનો અમલ પ્રમોટર / આયોજકની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર / આયોજક અને એલોટી / લખી લેનારની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી 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 વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.
૨૬. એલોટી/લખી લેનાર અને/અથવા પ્રમોટર/આયોજક સદર કરાર તેમજ તબદિલીખત /લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ 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:

એલોટી / લખી લેનારનું નામ :

નામ :
સરનામું :

પ્રમોટર / ડેવલોપર :

SAMRUDDHI BUILDTECH નામની ભાગીદારી પેઢી,

સરનામું :

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એક-બીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર એલોટી / પ્રમોટર (જે લાગુ પડતું હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. **સંયુક્ત એલોટી /ઓ :** સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર-વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ :**
કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાઈ 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 **વડોદરા** ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

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

પરિશિષ્ટ : એ
બાનાખત કરાર વાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ગામ કલાલી ની સીમમાં જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૫ ના બ્લોક નંબર : ૮૦ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૪૩૪-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી **૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક** જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકત અંગે બાનાખત કરાર લખી આપવામાં આવેલ છે.

ટાપર / વીગ	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	માળ / ફ્લોર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)	બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ : બી

- વીગ : A, B માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ + ૧૨ દુકાનો) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ
- વીગ : C, D, E માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ + ૩ દુકાનો + ૪ ફ્લેટ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૩ = ૮૪ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ
- વીગ : F, G માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ
- કોમન પ્લોટમાં કલમ હાઉસ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં બાંધકામ)

એનેક્ષીયર : (એ)

(મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચીઠી મુજબ)

એનેક્ષીયર : (બી)

RERA Certificate No.

.....

એનેક્ષીયર : (સી)

(યોજનાની સ્પેશીફિકેશન અને સુવિધાઓ)

સ્પેશીફિકેશન :

સ્ટ્રક્ચર :

- ભુકંપ રહીત સારી ગુણવત્તા વાળું ડીઝાઇનર આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર — સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયરની ડીઝાઇન મુજબ

ફ્લોરીંગ :

- તમામ રૂમમાં વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ, રસોડામાં કાળા રંગનું ગ્રેનાઈટ તથા એસ.એસ. સીન્ક તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ

ઇલેક્ટ્રીફિકેશન :

- કોપરનું વાયરીંગ વાળું કન્સીલ્ડ વાયરીંગ - ટી.વી. તથા ફ્રીઝના પોઈન્ટ સહીત

દરવાજા :

- આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો તથા ફલસ દરવાજા ફ્રેમ સહીત

બારી :

સેફ્ટી ગ્રીલ સહીતની એલ્યુમીનીયમ બારી

પ્લમ્બીંગ :

- ગીઝર પોઈન્ટ સહીત, ગરમ અને ઠંડા પાણીની પાઈપ તથા સાવર

પાર્કીંગ :

- પાર્કીંગ એરીયામાં પેવર બ્લોક

ફીનીસીંગ :

- ઈનસાઈડ : વ્હાઈટ સીમેન્ટ પુટી સહીતનું સ્મુથ પ્લાસ્ટર
- આઉટ સાઈડ : એક્સ્ટીરીયર પેન્ટ સહીતનું સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર

પાણી :

- ઓવર હેડ અને અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીમાંથી રજ કલાક પાણી સપ્લાય
- દરેક યુનીટ માટે આર.ઓ. પાણી પ્યુરીફાયર સીસ્ટમ

એમીનીટીઝ

- સ્ટ્રીટ લાઈટ સહીતના આંતરીક રોડ
- જીમ્નેસીયમ
- ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા
- સારી ગુણવત્તી પેસેન્જર લીફ્ટ
- લીફ્ટ અને કોમન લાઈટ માટે પાવર બેકઅપ
- કોમન રેરીયામાં સી.સી. કેમેરા
- પાર્કીંગ એરીયામાં ટાઈલ ફ્લોરીંગ
- હોમ થીયેટર
- સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ
- નંબર પ્લેટ અને લેટર બોક્સ
- પાર્ટી લોન્જ
- ઈન્ડોર / આઉટ ડોર ગેમ એરીયા

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

સાક્ષીઓની સાક્ષી તરીકે હાજરી આપનારા પક્ષકારો / સાક્ષીઓની હાજરીમાં વડોદરા શહેરમાં વેચાણ આપવાના ઇરાદા સહ સદરહું બાનાખત કરાર પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે.

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા ડેવલોપર / પ્રમોટર :

SAMRUDDHI BUILDTECH નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

જયદિપભાઈ મહેન્દ્રભાઈ અગ્રવાલ

સાક્ષી:-

.....

.....