:: વેચાણ દસ્તાવેજ::

અક્ષત લકઝરીયા નામની યોજનામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત (યુનિટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તા. :   /   /૨૦૨૩ ને   વારના રોજ

લખી આપનાર / એકતરફવાળા (જમીન માલીક / પ્રમોટર / ડેવલોપર્સ) :-

મે. અક્ષત એન્ટરપ્રાઈઝ (PAN: ABZFA2516R) જેનું સરનામું અક્ષત લકઝરીયા – ૧, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૨/૧, ટી.પી. ૪૨, કપુરાઇ, વડોદરા, ગુજરાત એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) **ચંદ્રેશકુમાર વેલજીભાઇ પટેલ,** ઉ.વ.૪૮, ધંધોઃ વેપાર, **(આધાર કાર્ડ ૮૮૬૨ ૨૪૦૮ ૮૬૨૨)**

(૨) **દેવાંગ રસિકભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.૩૧, ધંધોઃ વેપાર, **(આધાર કાર્ડ ૩૧૩૧ ૪૩૨૨ ૯૩૨૪)**

(૩) **લવ પંકજકુમાર પટેલ,** ઉ.વ.૨૨, ધંધોઃ વેપાર, **(આધાર કાર્ડ ૨૯૭૫ ૧૯૦૩ ૦૫૯૦)**

(૪) **વિનોદકુમાર રતનસીભાઇ કેસરાણી,** ઉ.વ.૪૫, ધંધોઃ વેપાર, **(આધાર કાર્ડ ૨૦૪૧ ૩૮૫૮ ૪૧૨૧)**

(૫) **નિર્મલ અલ્પેશ પટેલ,** ઉ.વ.૨૪, ધંધોઃ વેપાર, **(આધાર કાર્ડ ૬૧૭૧ ૮૯૪૧ ૦૫૦૦)**

(જેમને હવે પછીથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા – એકતરફવાળા (પ્રમોટર) એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી વારસો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એલોટી / બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય):

શ્રી -----------------------------, ઉ.વ. ------- આશરે, ધંધો : ખેતી / નોકરી / વેપાર / ઘરકામ, રહેવાસીઃ --

પાન નં.   આધાર નં.

(જેમને હવે પછીથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા – બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી વારસો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા – એકતરફવાળા અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા બીજી તરફવાળાને લખી આપીએ છીએ કેઃ

મોજે ગામ કપુરાઇ, તા.જી. વડોદરાની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નં. ૩૩૭બ, જુનો સર્વે નં. ૫૦૬, ૫૦૮, ૫૬૯, વાળી જમીન આવેલ છે તેનો મુસદારૂપ નગર યોજના નં. ૪૨ મા સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૬૨/૧ ફાળવવામા આવેલ છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૫૨૪ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉપરોકત મુજબના વર્ણનવાળી જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજી. સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઈની સીમની બ્લોક / સર્વે નં. ૩૩૭બ, જુનો સર્વે નં. ૫૦૬, ૫૦૮, ૫૬૯ વાળી જમીન તારીખઃ ૨૭.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.   , રૂા. ૫,૮૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પાંચ કરોડ પંચ્યાસી લાખ પુરા) માં ગીરધરભાઈ લક્ષ્મણભાઈ રબારી, મફતભાઈ ગીરધરભાઈ રબારી,

રાધાબેન લાલજીભાઈ રબારી, મણીબેન લાલજીભાઈ રબારી, સોનલબેન લાલજીભાઈ રબારી, મણીબેન કરમશીભાઈ રબારી, વૈભવ કરમશીભાઈ રબારી તથા સિધ્ધાર્થ કરમશીભાઈ રબારી નાઓ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. આમ, અમો એક તરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી (જમીન માલીક / પ્રમોટર / ડેવલોપર્સ) સ્વતંત્ર માલિક મુખત્યાર કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા છે.

સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. વડોદરા ના કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ નાએ તેમના હુકમ નં. ૧૫૧૬ / ૧૯ / ૧૭ / ૦૪૫ / ૨૦૨૨ તારીખ. ૨૯ / ૦૮ / ૨૦૨૨ ના રોજથી આપેલ છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન દ્વારા પરવાનગી નં. ---------------------------તારીખ: ----------------------------- થી આપેલ છે.

ઉપરોકત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે **"અક્ષત લકઝરીયા-૧"** નામે રહેણાંકની સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ------------- ચો.મી. છે. (જેને હવે પછી કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે / પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

તેમજ સદર જમીનના લે-આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગર પાલિકાએ તારીખઃ ૦૨/03/૨૦૨૨ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નં. 003LD21220079 થી મંજુર કરેલા છે. જે જમીનમાં મંજુર થયેલા નકશા પ્રમાણે **"અક્ષત લકઝરીયા -૧"** નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન અમો લખી આપનારે કરેલ છે. જેમાં એ અને બી ટાઈપના મળી કુલ ------ બંગલા / યુનિટના બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટની "અક્ષત લકઝરીયા - ૧" નામની યોજનામાં આવેલ બંગલા / યુનિટ નં. ------------ ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓ આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.) -------------------------------------- થી નોંધણી કરાવેલ છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટબ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમાં આર્કિટેક કીરણ એ. પટેલ જેનો લાઈસન્સ નંબરઃ --------------------------- તથા સ્ટકચર એન્જીનીયર ----------------------- જેનો વુડા / કોર્પોરેશનન લાઈસન્સ નં. ----------------------------- દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ માટે બતાવેલ છે. તેમજ રીઅલ એસ્ટટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબધિત એકટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

જત કાયદેરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપટી કાર્ડ અથવા ગામ નમુના નં. ૬, ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર યુનિટો બાંધવાના છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકોર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત ંસંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે - આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર સ્કીમ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનિટના પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બિડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ – અ થી ચિન્હિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબધિત સત્તામંડળ / સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે, જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર સ્કીમનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર શ્રી દ્રારા કેટલીક શરતો, નિયંત્રણો અને અંકુશો લાધવામાં આવેલ છે, જેનું પાલન પ્રમોટર દ્રારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છ અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પુર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સુચિત પ્લાન અનુસાર સદર સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં “અક્ષત લકઝરીયા -૧” બાધવામાં આવેલ બંગલા / યુનિટ નં. ------------ માટે અરજી કરેલ છે. એલોટી પ્રમોટર પાસેથી જે બંગલો / યુનિટ ખરીદેલ છે તેના પ્લોટનું માપ -------- ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ – રસ્તા, કોમન પ્લોટનું માપ ---------- ચો.મી. મળી કુલ માપ ---------- ચો.મી. છે. તથા તેમાં થયેલ બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ -------- ચો.મી. છે તથા તેનું બીલ્ટ અપ એરીયા નું માપ ---------- ચો.મી. છે.

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો 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 આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર એકટ / અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર સદર યુનિટના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી અનુસાર, પ્રમોટર (યુનિટ) અને જે લાગુ પડતુ હોય તે વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તથા શરતોને આધીન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્રારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ એ અને બી ટાઈપના મળી કુલ ----- બંગલા / યુનિટના બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, જે “અક્ષત લકઝરીગ્રા-૧” નામ ધરાવતી સ્કીમનું બાંધકામ કરશે સિવાય કે એલોટી દ્રારા પ્રમોટરને બાંધકામ ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના યુનિટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્રારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

1(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી બંગલો / યુનિટ ખરીદેલ છે તેના પ્લોટનું માપ -------- ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ – રસ્તા, કોમન પ્લોટનું માપ ---------- ચો.મી. મળી કુલ માપ ---------- ચો.મી. છે. તથા તેમાં થયેલ બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ -------- ચો.મી. છે તથા તેનું બીલ્ટ અપ એરીયા નું માપ ---------- ચો.મી. છે અને તે “અક્ષત લકઝરીયા-૧” માં આવેલ છે. (જેને હવે પછી “સદર યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તે રૂપિયા ------------------------ (અંકે રૂપિયા -------------------------- પુરા) જેમાં ભાગે પડતાં રોડ રસ્તા તથા યોજનાની સામાન્ય સુવિધાઓ માટેની રકમ સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્રીતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

1(b) સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂા. ------------------------ (અંકે રૂપિયા ------------- પુરા) જે પ્રથમ પક્ષવાળાને નીચે મુજબની વિગતે રોકડા / ચેકથી મળી ગયેલ છે. સદર મિલકત નું બાનાખત / એગ્રીમેંટ રજીસ્ટર / નોટરી નં. ---------------------- તા. ---------------------- ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ લખી આપનારા / પ્રમોટર / આયોજક ના નામે તમો લખી લેનારા / બીજીતરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

રકમ રૂા.	ચેક નં.	તારીખ	બેંકની વિગત

1(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને યુનિટ સોંપણી કરતાં સુધીના કોઈપણ પ્રકારનો કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

1(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન / ઓર્ડર / પ્રસિદ્ધ કરાવેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટર ની સાથે સંલગ્ન કરશે. જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

1(e) એલોટીને પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨. આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને યુનિટની સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો જે કાંઈ હોય, તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપીએ છીએ અને સદર યુનિટ સંબંધી ઓકયુપન્સી અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

તેવી જ રીતે એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદા નં. 1b (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં કામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર દ્વારા સદર સ્કીમમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફીકચર્સ અને ફીટીગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વિગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ – સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૪. જો કે ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર યુનિટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોયઃ

(I) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(II) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ / કોર્ટનું નોટીફીકેશન.

૫. (૧) <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી</u>ઃ પ્રમોટર સક્ષમ સત્તાઅધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મલ્યાના દિન – ૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને યુનિટનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

(૨) પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર યુનિટનો ઉપયોગ તેમજ વાપરવા માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મલ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં યુનિટનો કબજો લેશે.

(૩) **<u>એલોટી દ્વારા યુનિટનો કબજો લેવામાં ચુક થવીઃ</u>** ઉપરોકત મુદા નં. ૬(૧) મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખીત સુચના મલ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૬ (૨) માં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૪)સદર યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનિટ જયાં સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૬. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ બંગલા/ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક હેતુ માટે કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે. **સદર યોજનાની કોમન એમેનિટીઝનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક સોસાયટીના તમામ સભાસદોનો સહીયારો રહેશે.**

૭. એલોટી સ્કીમના અન્ય યુનિટ ના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોશિએન અથવા લિમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે 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 સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોકયુમેંટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન – ૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો - ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્રારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્રારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોશિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૮. પ્રમોટર દ્રારા સદર યુનિટ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખીત નોટીસ મલ્યા બાદ એલોટી દિન - ૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ સંબધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે યુનિટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્રારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ સ્કીમના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એશોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક / કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા. ------------------ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્રારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયા સુધી સોસાયટી કે એસોશિએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૯. એલોટી દ્રારાં સદર કરારમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સુચવે એ રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૦. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી / એસોશિએશન / લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે રૂા. -------------- કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લો / વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૧. તબદીલ – દસ્તાવેજોની નોંધણી સમયે અથવા સદર સ્કીમની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્રારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્રારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૨. **<u>પ્રમોટરની રજુઆતો અને વોરંટીઓ</u>**:

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી મેળવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવીક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજુરીઓ 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 પેન્ડીગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સ્કીમ / વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રીયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સ્કીમ / વિંગ સંબંધિત સત્તા અધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રીયાનું પાલન કરી મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, સ્કીમ / વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતાં તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હીત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૭) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ / યુનિટ ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટ થી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂ એ એલોટીને સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોશિએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોશિએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબધિત સક્ષમ સત્તાઅધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, નુકસાની 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 સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

૧૩. એલોટીઓ અથવા જેમને ફાળે સદર યુનિટ આવે, તેઓ પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનિટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે, તેમજ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા યુનિટ જયાં આવેલ છે તે સ્કીમમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી. જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો ની વિરૂદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહી.

(૨) યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનિટ ને અથવા જયાં યુનિટ આવેલ છે તે સ્કીમના બાંધકામ કે માળખાને નુકસાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનીક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધ હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્કીમના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તથા યુનિટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકસાન પહોંચે અથવા નુકસાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીના કારણે આવું કોઈ નુકસાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે અદ્વલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં યુનિટ આપવામાં આવેલ હોય તેજ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરૂદ્ધ એવું કાઈપણ કરવુ કે કરાવવું નહી. ઉપરોકત શરતોનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાઅધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) યુનિટ કે તેના બહારના ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કે બહારના કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર યોજના સાથે તથા યુનિટ સાથે જોડાયેલ ભાગો, ગટર, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, તથા જરૂરી એવા પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે

(૫) એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વિમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) યુનિટ જયાં સ્થિત છે તે સ્કીમના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ ના કોઈપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એંથવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા દેવા પરવાનગી આપવી નહી.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં યુનિટ સ્થિત છે તે સ્કીમના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી યુનિટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કાઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂઈએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર યુનિટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(૧૦) યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લિમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું અદ્લલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી / લિમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા યુનિટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં કર, ખર્ચ વિગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને કામદારો સાથે કે કામદારો વિના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર સ્કીમ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી સ્કિમની પરિસ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૪. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડિપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોશિએશન અથવા કંપની ના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનિટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં આવેલ ન હોય.

૧૬. **<u>પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી</u>**

કરારના અમલ બાદ સદર ------ યુનિટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહી કે હવાલો આપશે નહી અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનિટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૧૭. **બંધનકર્તા અસર**

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર કરાર આપવામાં આવે એનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહી, જયાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર કરાર મલ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મલ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઊપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો માટે નોટીસ આપશે અને આવી નોટીસ મલ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીગ એમાઉન્ટ સહીત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૮. **સમગ્ર કરાર**

સદર કરાર તેના દરેક શિડયુલ તથા પરિશિષ્ટો હીતનો દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર સ્કીમ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર , અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખીત કે મૌખિક જે કાંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. **સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર:** સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકે છે.

૨૦. **એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:** આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખીત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. **કરાર રદ કરવા બાબત:** જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ રદબાતલ અથવા અધિનિયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમો હેઠળ અવ્યવસ્થિત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારીત કરવામાં આવશે તો કરારના આ જોગવાઈઓનો વ્યાજબી રૂપે અત્યાર સુધી સમજી અથવા કાઢી નાખવામાં આવશે. આ કરારના હેતુ સાથે અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ કાયદા અથવા નિયમોને અનુરૂપ આવશ્યક હદ સુધી અને જે કરાર હોઈ શકે તે લાગુ કાયદાને આધીન હોવું અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ તે સમયે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. **કરાર સંર્દભે આંશિક ફાળો ગણવાની રીત:**સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહીત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક યુનિટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. **વધુ ખાતરીઓ:**

૨૪. **અમલનું સ્થળ:** સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા હી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર ની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયેલ હોવાનું ગણાશે.

૨૫. એલોટી અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લીઝ કરાર હોય, તો યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચિત સમયમર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર દર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૬. સદર કરારની રૂઈએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચિત ઈ-મેઈલ આઈ. ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.
એલોટી (લખી લેનાર) નું નામઃ
સરનામુંઃ
ઈ-મેઈલ આઈ ડીઃ

પ્રમોટરનું નામઃ
સરનામુંઃ
ઈ-મેઈલ આઈ ડીઃ
જો ઉપરોકત રનામા કે ઈ-મેઈલ આઈ ડી માં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્રવ્યવહાર એલોટી / પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૭. સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ. આઈ, કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એશોસીએશનનો રહેશે.

૨૮. **સંયુકત એલોટી / ઓ :** સંયુકત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈમેઈલ આઈ ડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી** : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન ની સ્ટેમ્પ ડયુટી નો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિવાકરણ**: કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ શકય ન હોય, તો રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન ------------------------------ સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૧. **સંચાલક કાયદો:** સદર કરારની રુએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે સમયના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામ. કોર્ટનું રહેશે. સદર રેરા એકટ ૨૦૧૬ ની તમામ કલમો બંને પક્ષોને કબુલ મંજુર કર્તા છે.
ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિન કેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શીડયુલ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજી. સબ ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઇની સીમની બ્લોક / સર્વે નં. ૩૩૭બ, જુનો સર્વે નં. ૫૦૬, ૫૬૮, ૫૬૯ ખાતા નં. ૯૬૮,** ક્ષેત્રફળ ૦-૯૨-૦૭ હે.આરે.ચો.મી., આકાર રૂા. ૨.૭૫ વાળી જમીન જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૨/૧** ફાળવવામાં આવેલ છે, જે મુજબ **માપ ૫૫૨૪.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન, જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૨/૩ વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૮૭ તથા ૧૯૪/૪ વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૧૪ તથા ૧૬૨/૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૦૮ વાળી જમીન આવેલ છે.

દ્રીતીય શીડયુલ

ઉપરોકત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે તે જમીનમાં **"અક્ષત લકઝરીયા - ૧"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં એ અને બી ટાઈપના મળી કુલ ---- બંગલા

/ યુનિટના બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે, જે પૈકી **બંગલા / યુનિટ નં. ----------------, જેના પ્લોટનું માપ ------------- તથા તેને વરાડે પડતા રોડ – રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ ---------- ચો.મી. મળી કુલ માપ ----------------- ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ / થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ --------- ચો.મી. છે તથા તેનું બીલ્ટ એરીયાનું માપ ----------- ચો.મી. છે.** તે **બંગલા / યુનિટ નં. ---------------- વાળી** મિલકત તમોને આ કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચિમે : આવેલ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષિણે : આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી સ્વેચ્છાએ, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબદબાણ કે ધાકધમકી વિના બિનકેફપણામાં અમારી મરજીથી કરેલ છે, જે અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ને કબુલકર્તા અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે .... મતુ **અત્રે...............................શાખ**

લખી આપનાર

મે. અક્ષત એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી

તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) ______________________________ (૧) __________________________

(૨) ______________________________ (૨) __________________________