<u>બાનાખત કરાર</u>

"સમૃધ્ધી વીલા" નામની યોજના પૈકી **ડુપ્લેક્ષ નંબર : ....** નો **કબજા વગરનો બાનાખત કરાર ...**

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / પ્રમોટર / ડેવલોપર :</u>

સમૃધ્ધી બીલ્ડર્સ, [PAN : ADMFS 2188 Q] નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર **કિરણ જગદિશચંદ્ર દલવાડી,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૨, વિમલ સોસાયટી, ઓ.એન.જી.સી. સામે, મકરપુરા રોડ, વડોદરા.
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં "એક તરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળી કંપની ના હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેકટરો પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખી લેનાર / બીજી તરફવાળા / એલોટી :</u>

...,
ઉ.વ.આ......., ધંધો : ...., [PAN – ....]
રહેવાસી : ....
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં "બીજી તરફવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, 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 ... ...

(એ) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે **મકરપુરા** ની સીમમાં **રે. સર્વે નંબર : ૨૩૪,** જેનું **૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧-૧૪-૩૨ હે.આરે.ચો.મી.(૧૧૪૩૨-૦૦ ચો.મીટર) વાળી જમીન પૈકી બિન - ખેતી વિષયક ૬૮૫૯-૦૦ ચો. મીટર જમીન** અમો / લખી આપનાર / જમીન માલિકે અગાઉના જમીન માલિક કાંન્તીભાઈ મહીજી પટેલ તથા વિગેરે અને કન્ફરમીંગ પાર્ટી – અરજણભાઈ ભલાભાઈ પ્રજાપતિ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખીને માલિક થયા છીએ અને આ અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ : ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૯૩૪ થી સબ – રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરા માં નોંધાવી માલિક થયેલા છીએ. આ માલિકી હકક અને અધિકારથી અમો / લખી આપનાર / જમીન માલિકના નામની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૬) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૬૨, તારીખ : ૧૬/૦૪/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૧૯) ના રોજ થયેલ છે.

(બી) જત, **વડોદરા** ના મોજે **મકરપુરા** ની સીમમાં **રે.સર્વે નંબર : ૨૩૪ વાળી કુલ જમીન પૈકી ૬૮૫૯-૦૦ હે.આરે.(૬૮૫૯-૦૦ ચો.મીટર)** વાળી જમીનનો **બીન- ખેતીનો મલ્ટીપરપઝ / બહુ હેતુક ના ઉપયોગ** કરવાની પરવાનગી મહેરબાન કલેકટશ્રી, વડોદરના હુકમ નંબર : CB / NA / VADODARA / MAKARPURA / 234 / 996478 / 2018, તારીખ : ૦૭/૧૨/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે અને આ હુકમની નોંધ ગામના

રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૩૫, તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૧૮ (પ્રમાણિત તારીખ : ૧૨/૦૨/૨૦૧૯) થી કરવામાં આવેલ છે..

(સી) જત, **વડોદરા** ના મોજે **મકરપુરા** ની સીમમાં **રે.સર્વે નંબર : ૨૩૪ વાળી કુલ જમીન પૈકી ૬૮૫૯-૦૦ હે.આરે.(૬૮૫૯-૦૦ ચો.મીટર)** વાળી **બીન- ખેતી વાળી જમીન**માં બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠ્ઠી નંબર : વી.એમ.સી. / ૧૬-૦૮-૨૦૧૯ / ૧૧૦૩૮૬૪ / ૦૧ / ૦૦૧૭૯૨, તારીખ : ૨૦/૦૮/૨૦૧૯ (હુકમ તારીખ : ૧૬/૦૮/૨૦૧૯) થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"સમૃધ્ધી વીલા"** નામની યોજનામાં કુલ **૭૩ – ડુપ્લેક્ષ** નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જોગ વેન્ડર / મૂળ માલિક / પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. અને ડેવલોપર / પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે.

અને જયા, ફાળવણી મેળવનાર / લખી લેનાર / બીજા પક્ષવાળા / અલોટીને પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેકટના **"સમૃધ્ધી વીલા"** નામની યોજનામાં **ડુપ્લેક્ષ નંબર : ....** વાળી મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

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

સદર ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેકટ 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 પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પશીફિકેશન, જે તેમના Architect : Asquare (Ketan Patel) and Structure : Ashok Shah & Associates દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબંધિત એકટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ 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 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.

લખી લેનારા / એલોટી 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 સર્ટીફીકેટ 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. જેનું પાલન પ્રમોટર/આયોજક/આયોજક દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતા સત્તા મંડળ/મહાનગર સેવા સદન તરફથી કંમ્પ્લીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય. અને પ્રમોટર / આયોજકે સુચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટી/લખી લેનારએ **"સમૃધ્ધી વીલા"** નામની યોજનામાં **ડુપ્લેક્ષ નંબર : ....** માટે અરજી કરેલ છે. જેનો **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટ હેઠળના વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી યુનીટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી 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 બંન્ને 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 નસચે દર્શાવયા મુજબ બાનાપેટે ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટર / આયોજકે તે સ્વકાર્યની બંન્ને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટી / લખી લેનારએ પ્રમોટર / આયોજકને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પધ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એકટ/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 એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની સબ-રજીસ્ટ્રાર અથયા નોટરી સમક્ષ નોંધણી કરાવવી આવશ્યક 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 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 મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"સમૃધ્ધી વીલા"** નામની યોજનામાં **૭૩ – ડુપ્લેક્ષ** 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 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 માની લેવામાં આવશે.

૧.(એ) (i) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક પાસેથી **ટાવર / વીંગ : ......** ના **...... માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ / 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 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.

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

<u>અવેજ ચુકવવાની પધ્ધતી / પેમેન્ટ પ્લાન :</u>

૧. (સી) સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તરફથી વેચાણ રાખવામાં આવેલ છે અને ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબનો કુલ વેચાણ અવેજ નકકી 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.

<u>બાના પેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

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 ફીટીગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, 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 લીફ્ટ, 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 લીફ્ટ, 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 કીંમત 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 ફકત 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 જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૩૪૫૫-૯૯ ચો. મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને 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 લાગ મેળવીને ૧૩૪૫૫-૯૯ ચો. મીટર ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાગ લેવા ધારેલા ૪૪૫૫-૬ ચો. મીટર નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ 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 ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ / યુનીટ ખરીદવાનું કબૂલ છે.

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 રદ્દ 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 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 : ૩૦/૦૬/૨૦૨૨** 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)

<u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી :</u>

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 વેચાણ આપેલ મિકલતનો 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 મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

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

૭.૩) એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત 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 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 મિલકતની અંદર અથવા તો યોજના જયાં 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, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર / આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય 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 મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ સભાસદોએ ફકત 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 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 વેચાણ આપેલ મિકલત ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી / લખી લેનાર દિન-૧૫ની અંદર સદર યોજના સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની 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 કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર યોજનાના 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 / વોરંટીઓ : પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર આથી નીચે મુજબે રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ફાળવણીમાં 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 સક્ષમ સદર પ્રોજકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ 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 યોજના સંબંધિત સક્ષમ 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 યોજના સંબંધિત સત્તાધિકારી મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર/આયોજક દરેક સમેયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ 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 થતુ નથી.

૭) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને પ્રોજેકટ / મિકલતના 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 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 સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો યોજનાના થયેલ/થનાર એસોસીએશનને સોંપી દેશે.
૧૦) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેકટ 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 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 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 જયાં મિલકત આવેલ છે તે ટાવરમાં 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 મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે વેચાણ આપેલ મિકલતને અથવા જયાં મિલકત આવેલ છે તેના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યોજનાના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં 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 વિરૂધ્ધ 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) યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એલીવેશન કે જયાં વેચાણ આપેલ મિકલત સ્થિત છે તેની બાહય કલર, સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને,

યુનીટના 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 જયાં 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) યુનીટ જયાં સ્થિત છે તે યોજનાના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ 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 વેચાણ આપેલ મિકલત સ્થિત છે તેના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના 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 બોડી/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.

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 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 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 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 હકક અને હિતને અસર કરશે નહી, જેણે સદરહું યુનીટ ખરીદવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે. પ્રમોટર સદર યોજનાની વણવહેંચાયલી 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 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. સમગ્ર કરાર: સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર વેચાણ આપેલ મિકલત 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 પ્રોજેકટ 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 દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત : 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 યુનીટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. વધુ / વિશેષ ખાત્રીઓ : 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. અમલનું સ્થળ : 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 કચેરી / નોટરી પબ્લીક સમક્ષ માં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ **વડોદરા** ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી/લખી લેનાર અને/અથવા પ્રમોટર/આયોજક સદર કરાર તેમજ તબદીલી ખત /લીઝ કરાર (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:

એલોટી / લખી લેનારનું નામ :

નામ : ....

સરનામું : ....

પ્રમોટર / ડેવલોપર :

સમૃધ્ધી બીલ્ડર્સ, નામની ભાગીદારી પેઢીના

ઓફીસ : ....

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

૨૮. સંયુકત એલોટી /ઓ : સયુંકત 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 સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ 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 **વડોદરા** ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

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

પરિશિષ્ટ : એ
બાનાખત કરાર / વેચાણ કરાર વાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા**, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **મકરપુરા** ની સીમમાં **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૩૪** વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીન **સીટી સર્વે નંબર : ....** થી નોંધાયેલ છે. સદરહું ૭/૧૨ મુજબની કુલ જમીન પૈકી **૬૮૫૯ -૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી** ના રહેણાંક હેતુ વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"સમૃધ્ધી વીલા"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકત અંગે **બાનાખત કરાર** લખી આપવામાં આવેલ છે.

ટેનામેન્ટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એનેક્ષીચર : (એ)

RERA Certificate No.
....

એનેક્ષીચર : (બી)

(યોજનાની સ્પેશીફીકેશન અને સુવિધાઓ)

સ્પેશીફીકેશન :

સ્ટ્રકચર :

- ભૂકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

રસોડુ :

- એસ.એસ. સીન્ક વાળું ગ્રેનાઈટ ટોપવાળું પ્લેટફોર્મ
- લીન્ટલ લેવલ સુધીનું સુશોભિત ચમકદાર ટાઈલ્સ

ફલોરીંગ :

- તમામ રૂમમાં વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ
- પાર્કિંગ એરીયામાં પેવર બ્લોકસ

કલર / રંગ :

- આંતરીક સ્મૂથ પ્લાસ્ટર સફેદ પુટ્ટી સહીત અને હવામાન રહીત બાહય પ્લાસ્ટર

દરવાજા / બારી :

- ભવ્ય પ્રવેશ દ્વાર અને આંતરિક ફલશ બારણા
- માર્બલ ફ્રેમ સાથેની એલ્યુમિનીયમ સેકસન ની બારી

ઈલેકટ્રીફીકેશન :

- મોડયુલર સ્વીચ સહીતનું આઈ.એસ.આઈ. વાળી સારી ગુણવત્તા ના કોપર વાયરીંગ કન્સીલ્ડ
- લીવિંગ રૂમમાં ટી. વી. પોઈન્ટ તથા તમામ રૂમમાં એસી. પોઈન્ટ

ટોઈલેટ / પ્લમ્બિંગ :

- સારી ગુણવત્તાનું પ્લમ્બિંગ
- લિંટલ લેવલ સુધીની ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
- ફલોરીગમાં સીરામીક ટાઈલ્સ

<u>એમીનીટીઝ</u>

- **કલબ હાઉસ**
- **લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન**
- **ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા**
- **એ.સી. ઝીમ**
- **ઈન્ડોર ગેમ**
- **જોગીંગ ટ્રેક**
- **મીની થીયેટર**
- **સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ**

<u>વેલ્યુએલબ ફીચર્સ :</u>

- **સ્ટાઈલીસ્ટ એન્ટરન્સ ગેટ**
- **સીકયુરીટી કેબીન**
- **૨૪ કલાક પાણીની સુવીધા**
- **તમામ યુનીટ માટે નંબર પ્લેટ**
- **સી.સી. ટીવી કેમેરા સહીતની સીંગલ એન્ટ્રી કેમ્પસ**
- **તમામ યુનીટ માટે આર.ઓ. સીસ્ટમ**
- **સંપૂર્ણ કેમ્પસમાં ઓટોમેટેડ સ્ટ્રીટ લાઈટ**

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.

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા ડેવલોપર / પ્રમોટર :</u>

સમૃધ્ધી બીલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

કિરણ જગદિશચંદ્ર દલવાડી

સાક્ષી:-

....

....