

રજી.નંબર : _____

તારીખ : _____

॥ બાનાખતનો ફરાર ॥

"Aadhya Fortune-II"

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ

"Aadhya Fortune-II" નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન માલીક/પ્રમોટર/આયોજક) :-

Aadhya Buildcon (P.No.ABQFA2611Q) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ સર્વે નં. ૫૮/૧/અ,ગોકુલ પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, દયાનંદ પાર્ક પાસે, ગોત્રી રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **નિતીનકુમાર ચંદુભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૧, (Aadh.No.62410118 9632) (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર જમીન માલીક અગર પ્રમોટર/આયોજક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા-સભ્ય :-

_____ age _____

P.No. _____ Aadh.No. _____

Add at: _____ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા-જમીન માલીક-પ્રમોટર/આયોજકની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-

તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ સૈયદવાસણાના પ્લોટ/સર્વે નં.૫૮/૧/અ ની, સીટી સર્વે વડોદરા-૧ ના વોર્ડ-૭ (સૈયદ વાસણા) ના સીટી સર્વે નં. ૧૪૩ વાળી ૩૯૪૬.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૭ માં સમાવેશ થતાં મળેલ અંતીમ ખંડ નં.૩૨/૧ અને અંતીમ ખંડ નં.૩૨/૨ મુજબ અનુક્રમે માપ ૨૦૯૮.૦૦ ચો.મી.અને ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ માપ ૨૯૫૯.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનનો બિનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ, તા. ૨૭/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ, તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એન.એ/એસ.આર/૭૪૧/૨૦૧૬-૧૭ નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૪૨૧ થી ૮૪૨૮/૧૬ અન્વયે આપ્યા મુજબની જમીન કેજે ચીરાગભાઈ બકોરભાઈ પટેલ તથા વિગેરે નાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી.

સદર ઉપરોક્ત સમગ્ર બિનખેતીની જમીનમાંથી પશ્ચિમ દિશા તરફથી અડધા હીસ્સા-ભાગની ૧૦૪૯.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન-મિલકતના ઉપરોક્ત માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર પાસેથી,સદરહું જમીન વેચાણ રાખવા અંગે અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંયુક્ત ભેગા મળી, પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી, ભાગીદારી પેઢીના નામે તા. ૧૧/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૩૪૨ અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદરહું જમીનના અમો ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં તા. ૦૧/૦૩/૨૦૨૦(મંજુરી તા.૧૬/૦૬/૨૦૨૦) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોંધ અન્વયે અમો ભાગીદારી પેઢીના નામે નામકેર થયેલ છે.

- ૨) સદરહું પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા. ૧૨/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ, રજાચીક્રી નં. વોર્ડ-૧૧/RAH-એપાર્ટમેન્ટ/૨૫૭/૨૦૧૯-૨૦૨૦ મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ "Aadhya Fortune-II" નામની યોજનાવાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ પ્રમાણે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કરેઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશું નહીં. (કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)
- ૩) અમો લખી આપનારા-જમીન માલિક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હકકો અને અધિકારોની રૂઈએ આ કરાર અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને / રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ,તેની સ્પષ્ટતા કરી,સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલિકીફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સીવાય કોઈપણ પ્રકારે માલિકી હકકો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી, વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવીતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારો એ ઉપલબ્ધ એવા કાગળો/પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો,નિયમો અને અંકુશોનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી, તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એકટના અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતો આવરી લે, તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ,આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કેજે અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.
- ૪) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના કબજા-માલિકી હકકો અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ/આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો,મેળવેલ બીનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગી ઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગર પાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા) માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજૂરીઓ, લે-આઉટ પ્લાનની,બિલ્ડીંગ પ્લાન,સ્પેશીફિકેશન,અલીવેશન, સેકશન વિગેરે ની મંજૂરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપૂર્ણ માહિતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે.જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/પુરાવાઓ તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ,તે અંગે લખી લેનારા-એલોટીનાએ સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનિટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી, તે અંગેની માંગણી કરતાં,તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

- પ) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ અને મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનું પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.
- ક) સદર કરારમાં અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટોના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/ બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો એલોટી/લખી લેનારાએ **નીચે જણાવ્યા મુજબ** ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ તમો એલોટી/લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી કયા મુજબ ચુકવવી આપવાના છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.

આથી, અમો આ લેખમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

- ૧) અમો આ લેખમાં પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજૂરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન,ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત **"Aadhya Fortune-II"** નામની યોજનામાં ટાવર-એ અને ટાવર-બી માં **1st ફ્લોર થી 7th ફ્લોર** સુધીમાં ફ્લેટો અને **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**માં પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ, કોમન એમીનીટીઝ મુજબનું બાંધકામ થનાર છે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/યુનીટના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારાને અગાઉથી લેખિતમાં ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને યુનીટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેવું હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનું રહેશે.
- 1a) સદર યોજનામાં આવેલ **નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના** બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની આ સાથે **પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્સર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણેની નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે લખી લેનારા/એલોટી નાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. (કેજે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતરીંક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)
- 1b) તમો લખી લેનારા/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત :-

કેજે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત

- 1C) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્સરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કેજે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાનાપેટે મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ.

વેચાણ અવેજ ચુકવણીની પદ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્સર પ્રમાણે)

સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવ્યા મુજબના હમ્પા/સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા તો ઈન્ટરનેટ બેંકીંગ પદ્ધતિ પ્રમાણેની અમો પ્રમોટર-કંપની/પેઢીના નામે ચુકવણી કરવાની હોઈ, જેની ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે. પરંતુ, જો લખી લેનારા/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહની રકમ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

- 1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જે તે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમો માં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્સો, નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્સની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્સો વિગેરે નીચતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય, તો તે તમામ જે તે સમયે/તારીખના નીયમો/દરો મુજબ તેને આધીન હોઈ, તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટીફિકેશન/હુકમ/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફક્ત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત ટેક્સો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય કે ગણવાનો રહેશે નહીં.
- 1e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં થતાં જે તે હમ્પાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જે તે હમ્પાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં. પરંતુ હમ્પાની રકમ નીચત સમયમાં ન ચુકવાય તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે જે તે હમ્પાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.
- 1f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં ૩% સુધીની વટધટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે

એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજક, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવાની છે અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર,એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોજન નક્કી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનું રહેશે.

- 1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને તમો લખી લેનારા/એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસરના લેણાં/વેચાણ અવેજની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે લખી લેનારા/એલોટી અમો પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.
- 1h) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨** માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ થાય,તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે મનાઈદુકમ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

નોંધ :- (લાગુ પડતું હોય તો) :- બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હમ્માઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

- ૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ જમીન/પ્લોટેડ એરીયા મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત **@ 1.80** પ્રમાણે **1888.20** ચો.મી. છે.અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય, તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ એક્સેસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એક્સેસઆઈનો લાભ મેળવીને **2.70** પ્રમાણે **2832.30** ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **2.69** પ્રમાણે **2817.86** ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એક્સેસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે.

સદરહું આયોજીત યોજના ના **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કુલ 563.57** ચો.મી. વિસ્તાર પાર્કીંગ એરીયાનો વિસ્તાર હોઈ, જેમાં સવલત પ્રમાણે એલોટેડ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનું આગવું બંધાર ગેરેજ આપેલ નથી. અને યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટીને આધીન જરૂરપડે વધારાનું એલોટેડ પાર્કીંગ મેળવવાનું રહેશે. તેવી સમજુતીના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨** માં જણાવેલ મિલકત એલોટીએ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

જેમાં ટીડીઆર અથવા એક્સેસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટરે/ આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીનમાં નક્કી થયા મુજબ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ પર ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા દીન સુધી ફક્ત પ્રમોટર/આયોજકનો અધિકાર રહેશે. અને ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ સંપૂર્ણ હકકો યોજનાના એશોસિએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજૂરી મેળવતી વખતે મંજૂરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ સુધીમાં એલોટીનાને સ્થળપર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ/યોજના પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુધ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (ફુદરતી) આપતિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઇલેક્ટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરૂ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

* તેવી જ રીતે, એલોટીએ ચુકવવાના નાણાં હમ્મા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર કે જે એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ

ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન/કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીક્સચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતાઓ અંગે કે વપનારા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહિતીઓ મેળવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજૂર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનામાં આવેલ મિલકત ના બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને ઉપરોક્ત પેરા નં. ૨.૧) માં જણાવ્યા અનુસારની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, લખી લેનારા/એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનારા/એલોટી પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર SBI MCLR Rate +2% પ્રમાણે વ્યાજના ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરતી રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હમ્મા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજકને સદર આ કરાર રદ કરવાનો અધિકાર હોઈ, તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર/આયોજક જરૂરીયાત મુજબ લખી લેનારા/એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરારની કઈ શરતનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે. તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટીસનું લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નીચત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશે. અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમાં, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સરકારી નીચમો/કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્ષ, જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ

નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી અપાશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

- ૪.૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના થનાર બાંધકામના વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો એલોટીનાએ તમારી જવાબદારીથી ચુકવવી આપવાની હોઈ, તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને સદર મિલકત અંગે બેંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક, પેઢી, ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે, તો સદર યુનિટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન.ઓ.સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણાં ધીરનારની જરૂરીયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનારા એલોટીનાએ કાગળો તથા લખાણો પણ સ્વખર્ચે ખર્ચે લખી આપી, જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એલોટીનાએ કરી આપવાની છે. તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોનની રકમ, આપણી વચ્ચે નકકી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટરનાને પહોંચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટીનાની જ છે અને રહેશે.
- ૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીટીંગ્સ, તેને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબ આ સાથે નીચે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબ છે.
- ૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા/એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નકકી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેક્શન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસ. ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીચતદરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકતે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોક્ત જણાવેલ મુદ્દત સુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોક્ત પેરા નં.૩) માં** જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોક્ત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમર્થાદામાં** કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લેખીત ખાત્રી બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી, નકકી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવી આપેથી ત્યારબાદ બાદ ૩(ત્રણ)-મહીનાની અંદર પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરાવેને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપી, એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં

સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટ દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવા લાયક મિલકતનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનું કામ પરીપૂર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/જાણ કરેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોંપવાનો હોઈ, તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, ચોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોક્ત વેરા નં.૭.૧) જણાવ્યા મુજબ** લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય,તો એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપૂર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીચત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.

૭.૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓ પરીપૂર્ણ કરેથી, તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી, **વર્ષ-પાંચ(૫)** સુધીની સમયમર્યાદા માં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રક્ચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, લખી લેનારા-એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવવા હક્કદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પ્લીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમિયાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો, તે અને મટીરીયલ/સામગ્રી/વસ્તુઓમાં કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અંગે કે મેઈન્ટેન્સ શિડ્યુઅલનું પાલન ન થયું હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર /આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮) **વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-**

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી,સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર **વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં** તમો એલોટીએ કરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીચમો,પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને

તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજિયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખાનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનિટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસિએશન ના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજના સહના નીચમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસિએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજિયાતપણે તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ/મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજિયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસિએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખેલ છે.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એશોસિએશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજિયાતપણે આપવાની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસિએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસિએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ, વકીલફી વિગેરે યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને વિકાસ મંડળ યા એશોસિએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ વિકાસ મંડળ યા એશોસિએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જ્યાં સુધી યોજના થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસિએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજના પરીપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એક્ઝેસઆઈ સહીતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે તમામ હકકો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ અગાસી તથા એક્ઝેસઆઈ સહના સંપૂર્ણ હકકો યોજનાના એશોસિએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને જરૂરીયાતના સમયે તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીચમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડૂાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

- i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે.તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજના ના અમલીકરણની વાસ્તવિક,ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.
- ii. પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- iii. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- v. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.
- vi. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/ એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો,હકક,હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેવું હનન થતુ નથી.
- vii. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા /એલોટીના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનુ હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.
- viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.
- ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક,આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.
- x. પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકાર ના વિવાદિત સરકારી લેણાં,દર,ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી,વસુલાત,પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે.તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

- xi. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ,સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જમીન કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.

૧૨) લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ પ્રમોટર/આયોજકનાની સાથે નીચે મુજબની શરતો/કરારથી બંધાય છે કે :-

- I. સદરહું કરાર હેઠળની મિલકતનો કબજો મેળવ્યા દિનેથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે.તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા-નિમયોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
- II. સદરહું કરાર હેઠળની મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય,એવી વસ્તુઓ કેજે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહીં કે રાખી શકાશે નહીં. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેવી હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.
- III. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા કરાર હેઠળની મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરુદ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં, તેમ છતાં કોઈ એવું થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- IV. સદર કરાર હેઠળની મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર,ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં.
- V. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાંનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

- VI. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકશે નહીં કે વ્હીકલ/કાર વોશીંગ જેવું કૃત્ય કરશે નહીં.
- VII. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના ફાળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.
- VIII. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્નાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જ્સ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય, તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૩) અલગતા બાબત (Severability) :-

આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય, તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪) વિવાદનો ઉકેલ/કાનૂની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનું નીરાકણ જેતે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે. અને આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫) સહી કરવાનું સ્થળ અને નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોંધણી ખર્ચ બાબત :-

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ, તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે. અને લખી લેનારા/એલોટી અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ

સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી, હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે. અને આ વેચાણ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓ મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારા/એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ, તે રકમની ચુકવણી પ્રમોટરનાએ જ કરવાની રહેશે. તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર અંગેનો ખર્ચ વિગેરે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૬) યોજનાનું નામ :-

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે "Aadhya Fortune-II" ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

- ૧૭) સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબની ખુદ્દી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળ સ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, પાર્કિંગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈનો, કોમન અગાસીમાં, કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકશે નહીં. કે જેનો સહીચારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.
- ૧૮) સદર યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ /ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીચારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ નક્કી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.
- ૧૯) અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય, તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત યોજનામાં જે તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ જે તે ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/અગાસીનો ફરજીયાતપણે ખુલ્લો રાખી,કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય, જે તે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હક્કો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે. તથા યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર,ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીચારો કરવાનો રહેશે.

સદર યોજના પરીપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી યોજનાના તમામ હક્કો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અબાધિત રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ અગાસી તથા એક્ઝેસઆઈ, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા, કોમન એમીનીટીઝ સહના સપૂર્ણ હક્કો યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળે ના સમયે તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે.ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ સદર યોજના પર અમો પ્રમોટરના હક્કો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૨૧) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે લીફ્ટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને વધુમાં સદરહું યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજ નું પ્રદુષણ થાય,તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઈન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં કે થઈ શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશનને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૨) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપર્નીંગમાં (બારી-દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે પ્રોજેક્ટ કરેલ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેક્ટ દ્વારા નક્કી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે સેફ્ટી ગ્રીલ આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ,બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલો ની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીચારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી,મરામત,નવીન બનાવવા

અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનું રહેશે નહીં, પરંતુ નકકી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએ જ મુકવાનું રહેશે. સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી.તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખેલ છે.

- ૨૩) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુદી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદી રાખવા, તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત કે જે તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં પણ વહેચાયેલા/સહીચારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુદી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહીં. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકદાર અને અધિકારી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૪) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણે લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજૂરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરવાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/સહની નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જ્યાં સુધી યોજના એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ, ત્યાં સુધી તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૫) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીંગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટી કે વ્યક્તિગત સેફ્ટી માટે જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એક્ટીગ્યુસર/સીલેન્ડર, ફાયર લીફ્ટ, સવલતોનું આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેની જગ્યાઓ ખુદી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નીયમોનું પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનું હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીયમોનું પાલન કરવા તમો લખી લેનારા બંધાયેલા છો.
- ૨૬) સદરહું યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી, તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટના વાયરીંગની-તેના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની, ફાયર એક્ટીગ્યુસર/સીલેન્ડર રીફીલિંગની, દાદર રેલિંગની, પાણીની કોમન મોટર-પંપ, બોરીંગની તથા તેને સલમ્ન તેના જરૂરી સાધનોની, વીજ કંપની તરફથી આપવામાં

આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોક્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો, કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેની, ચિલ્ડ્રન પાર્ક, ગાર્ડન/કોમન પ્લોટ/કલબ હાઉસ તથા તેમાંની સુવિધાઓનો સાચવણી કરવાની જવાબદારી તથા તેના મેન્ટેન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની, નવીન લાવાના ખર્ચાઓ મેઇન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની હોઈ, તેમાં ફોલ્ટ, શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય કે નુકશાન થાય કે નવીન લાવા-બનાવવાના પ્રસંગે તે તમામ ખર્ચાઓ મેઇન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/પ્રમોટરનાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઇન્ટરનલ ફર્નિચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં. તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટલેશન પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસિએશન/આર્કિટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને આતરૂંક વધારાનું કામ કરી-કરાવી શકશો. અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમિયાન કે સાફ-સફાઈ ના કામ દરમિયાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમિયાન કે અન્ય જીવન જરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ માં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફ્લોરિંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારના કેમિકલ્સના ઉપયોગ ના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફ્રીટીંગ્સના કામ દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલિકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનિટ માલિકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તો તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહીં. વધુમાં સદરનું યુનિટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપૂર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હક્કદાર હોઈ, ફરજિયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનિટનો વાપર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવિધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફ્ટ ઈક્યુપમેન્ટની સુવિધાઓ, ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેની જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈક્યુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નહીં કે ગણાઈશું નહીં. અને સદરનું યોજનામાં પ્રવર્તમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપલબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરેનો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ફેરફારો, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી

સ્ટ્રક્ચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે કેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહીં કે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

- ૨૯) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જે તે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, વિડીઓ ગેમ, પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન/કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની પ્રવૃત્તિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુનો અથવા તો અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.
- ૩૦) સદર હું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના પાર્કિંગમાં જે તે રહેણાંક/ફ્લેટ યુનિટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે ફાળવણી કરેલ/એલોટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય વ્હીકલ/કાર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તથા અન્ય કોમન પાર્કિંગમાં યુનિટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે હંગામી ધોરણે એટલે કે ઇમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કિંગ કરવા હકકદાર હોઈ, જેમાં વેપારી ઉપયોગનો માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના વાહનો કે ધંધાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહીં. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-

-: (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

૨જી.ડીસ્ટ્રી. અને ૨જી. સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ સૈયદવાસણા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૫૮/૧/અ વાળી, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૭ ના અંતીમ ખંડ નં.૩૨/૧ વાળી સમગ્ર ૨૦૯૮.૦૦ ચો.મી.જમીનમાંથી પશ્ચિમ દિશા તરફથી અડધા હીસ્સા-ભાગની ૧૦૪૯.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેમાં “Aadhya Fortune-II” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ અંતીમ ખંડ નં.૩૨/૧ વાળી સમગ્ર જમીનમાંથી બાકી રહેતી

૧૦૪૯.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ અંતીમ ખંડ નં.૩૩/૧ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ મુળ ખંડ નં. ૩૧ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ૧૨.૦૦ મી.નો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી.બાલ્કની એરીયાવાળી અને ચો.મી. વોશ એરીયા વાળી કેજે ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી.જમીન તથા સામુહિક વપરાશના કોમન પ્લોટની વણવહેચાયેલી ચો.મી. જમીન તથા રસ્તાની વણવહેચાયેલી ચો.મી. જમીન સહની સ્થળસ્થિતિ મુજબ સંપૂર્ણ બાંધકામવાળી જમીન-મિલકત કેજે મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્ષર (પેમેન્ટ પ્લાન) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.=૦૦ (અંકે રૂા.) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

- ૧) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂા. પુરા કેજે બેકના ચેક નં. દ્વારા તા. ના રોજ (કેજે ૧૦% થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકનાને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.
- ૨) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૨૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૩) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૧૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને જ્યાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૪) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૨૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૫) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં દિવાલોનું ચણતર, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

- ક) નકકી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રસ, લોબી, દાદરના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)
- ઢ) નકકી થયેલ કુલ અવેજના ૧૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીંગ કામ, એલીવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)
- ૄ) નકકી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં લાઈટ વાયરીંગ, પેવીંગ, વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)
- ૅ) નકકી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની બાકી પડતી પરીપુર્ણ કરવાની રકમ કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૧૦૦% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ) અને યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

-: એક્ષેચર-૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

(સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોંધણી નં. થી નોંધણી થયેલ છે.)

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની ચાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ): (Specification & Amenities)

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં :-

- 1) **સ્ટ્રક્ચર :-** સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયરે સુચવ્યા પ્રમાણેની ડીઝાઈન મુજબ આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર,
- 2) **ફીનીશીંગ :-** અંદરની દીવાલોમાં વાઈટ સીમેન્ટ પુટ્ટી સાથેનું સ્મુથ પ્લાસ્ટર અને બહારની દીવાલો પર ટેક્સચર-ક્લર સાથે ડબલ કોટેડ પ્લાસ્ટર.
- 3) **ફ્લોરીંગ :-** તમામ રૂમોમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ,
- 4) **દરવાજા :-** આકર્ષક મેઈન ડોર અને અંદરના ભાગે લેમીનેટ સાથેના ફ્લસડોર.
- 5) **બારી :-** એલ્યુમીનીયમ બારી અને નેચરલ પથ્થરવાળી સીલસ.
- 6) **રસોડું :-** એસએસ શીંક સાથેનું ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ અને લીન્ટલ લેવલ સુધીની પ્રીમીયમ બ્રાન્ડેડ ટાઈલ્સ.
- 7) **બાથરૂમ :-** લીન્ટલ લેવલ સુધીની ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ અને સ્ટાંડર્ડ કવોલીટીના સી.પી.ફીટીંગ્સ.
- 8) **ઇલેક્ટ્રીક :-** કન્સીલ્ડ આઈએસઆઈ માર્કવાળું કોપર વાયરીંગ અને બેઠકરૂમ-માસ્ટરબેડરૂમમાં એસી પોઈન્ટ તથા સારી ગુણવત્તાવાળી મોડ્યુલર સ્વીચો.

9) પ્લમ્બીંગ :- સીસ્ટમેટ્રિકસ કન્સીલ્ડ યુ-પીવીસી અને સી-પીવીસી પ્લમ્બીંગ.

10) પાણી સપ્લાય :- અંડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી.

તદ્ઉપરાંત યોજનામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

યોજનામાં સુવિધાઓ (Amenities) :-

- * દરેક ફ્લેટ માટે એલોટેડ પાર્કીંગ. * લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન અને ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા.
- * ગ્રાઉન્ડ લેવલ એન્ટ્રસમાં સીસી ટીવી કેમેરા. * નેઈમ પ્લેટ અને લેટર બોક્સ.
- * સ્ટાઈડ કવોલીટીની પેસેજર લીફ્ટ. * કોમન એરીયા તથા લીફ્ટ માટે પાવર બેકપ.
- * સીનીયર સીટીઝનની બેઠક વ્યવસ્થા.

૩૧) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો પ્રમોટરનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત,સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેક,ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી,જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ,બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

માલીક/એક તરફવાળા/પ્રમોટર/આયોજક :-

Aadhya Buildcon એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

નિતીનકુમાર ચંદુભાઈ પટેલ

=====

લખી લેનારા/એલોટી :-
