-: **બાનાખતનો કરાર** :-

આજરોજ તારીખ : //૨૦૨૧ – ના રોજ

"અક્ષર હાઈટસ-II"નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ **ફ્લેટ નં.**_______ વાળી કેજે ..... ચો.મી.**કારપેટ એરીયા** તથા__________ ચો. મી. **બાલ્કની-વોશ** વાળી એરીયા સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરકવાળા(માલીક)/આયોજક/પ્રમોટર :-

સાંઈ રીયલ્ટી(P.No. **AELFS0552C**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ અક્ષર હાઇટ્સ પાદરા,વડોદરા,મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **હેમંતકુમાર અશોકભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ૪૩, ધંધો – વેપાર, (Aadhar No. 9537 8565 0219) (જેમને હવેપછી આ કરાર માં **લખી આપનારા** અગર એક તરફ વાળા અગર **માલિક** અગર **આયોજક/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવસે.)

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

____________________ ઉંમર ____

P.No. _______________ Aadh. No. _______________

Resi. At____ (જેમને હવે પછી આ કરાર માં લખી લેનાર અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવસે.)

૧)અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનાર-બીજી તરફવાળા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે અમારી માલિકી, કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કેજે :-

જી.વડોદરા, તા. પાદરાના મોજે ગામ પાદરાના બ્લોક/સર્વે નં. ૯૮૬ વાળી ૩૯૪૬.00 ચો.મી. અને ૯૮૭ વાળી ૯૩૯૪. 00 ચો.મી. અને ૯૯૩/૧ વાળી ૧૮૨૧.00 ચો.મી. મળી કુલ ૧૫૧૬૧.00 ચો.મી. જમીન કેજેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (પાદરા)માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૯ મળેલ હતો. જે મુજબ તેનું માપ ૧૨૩૧૧.00 ચો.મી. છે. કેજેના રેકોર્ડમાં ઉત્તરોતર થયેલા ફેરફાર મુજબના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર **ધનશ્યામભાઈ શંકરભાઈ કાછિયાનાની** માલિકીવાળી જમીનનોબિનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી મેળવવા કરેલ કાર્યવાહીઓઅન્વયે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા. ૨૭/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ, તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.

આર/૨૦/૨૦૧૫-૨૦૧૬ નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૩૩૧ થી ૪૩૩૭/૧૫ અન્વયે મેળવ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીન **ફાલ્ગુનીબેન કમલેશભાઇ શાહનાએ**, **તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ**, લખેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. **૧૭૫૭** અન્વયે વેચાણ રાખતા, રેવન્યુ રેકોર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા. ૦૪/૦૮/૨૦૧૫ (પ્રમાણિત તા. ૧૬/૯/૨૦૧૫) ના રોજ પડેલ વેચાણ નામફેર નોંધ નં. ૧૬૩૩૫ અન્વયે **ફાલ્ગુનીબેન કમલેશભાઇ શાહ ના** સ્વતંત્ર નામે નામફેર થયેલ છે. સદર જમીનના વિકાસ/બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી તા.૦૯/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ, પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૭૭/૨૦૧૬ અન્વયે અને

SAI REALITY
PARTNER

ત્યારબાદ તા. ૨૪/૮/૨૦૨૦ ના રોજ, રીવાઇઝ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૧૮/૨૦૨૦

2

અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબના ટાવર –E1, E2 તથા ટાવર –F1, F2, F3, તથા ટાવર –G1, G2 તથા ટાવર I1, I3, I3 માટેની અને ટાવરJ1,J2 માટેની અને ટાવર –K1,K2,K3 માટે ની મળી કુલ પ્લોટએડ ૪૫૩૮.00 ચો. મી. તથા વરડે પડતાં વણ-વહેચાયેલા રોડ-રસ્તાની કુલ ૯૬૦.૯૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૪૯૮.૯૦ ચો.મી. વાળી જમીન સહિતની તથા તે સમગ્ર જમીનમાંથી ટાવર J1,J2 ટાઇપ વાળા બિલ્ડિંગ માં હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબના છ માળ સુધીના આશરે કુલ ૧૧૩૦.૫૧ ચો. મી. બિલ્ટઅપમાં અધુરા બાંધકામ વાળી અને ટાવર –K1,K2,K3 ટાઇપ વાળા બિલ્ડિંગ માં ગ્રાઉંડ ફ્લોર + ફર્સ્ટ ફ્લોરના આશરે કુલ ૬૩૯.૯૧ ચો.મી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરના સ્લેબવાળા બાંધકામ સહની જમીન – મિલકત તથા તેમા જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો-કોમન પ્લોટનો વ્યાપાર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની જમીન સહ સમગ્ર જમીન અન્વયે મળવાપાત્ર તમામ એફએસઆઈ સહનો માલિકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાના માલિકી હક્કો સહિતની જમીન-મિલકતના વેચાણ અંગે ઉપરોક્ત જમીનના માલિક **ફાલ્ગુનીબેન કમલેશભાઇ શાહ** પાસેથી, **અમો આ લેખ લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ** સંયુક્ત ભેગા મળી, પાર્ટનરશિપ એક્ટની જોગવાઇઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપી, તા. ૨૯/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ લખેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. **૨૧૧૧** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદર હું જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનાર-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકોર્ડમાં અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી/પ્રમોટર્સ નામે નામફેર અંગેની કાર્યવાહીઓ કરેલ છે.

૨) સદર હું યોજના અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી તા. ૨૪/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ, રિવાઈઝ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૧૮/૨૦૨૦ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ટાવરE1, E2 તથા ટાવર –F1, F2, F3, તથા ટાવર –G1, G2 તથા ટાવર I1, I3, I3 માટેની અને ટાવર J1,J2 માટેની અને ટાવર –K1,K2,K3 માટેની કુલ પ્લોટેડ ૪૫૩૮.00 ચો.મી. તથા વરાડે પડતાં વન વહેચાયેલા રોડ-રસ્તાની કુલ ૯૬૦.૯૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૪૯૮.૯૦ ચો. મી. વાળી જમીનમાં "**અક્ષર હાઇટ્સ –II**"નામની યોજનામાં ફ્લેટો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, એમિનિટીઝ મુજબ નું આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાહેંધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોક્ત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતાં હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર કરીશું નહીં. **(કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)**

SAI REALITY

PARTNER

૩) અમો લખી આપનાર-જમીન માલિક, આયોજક/પ્રમોટર ને પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હક્કો અને અધિકારોની રૂઈએ આ કરાર અન્વયે **નીચે પરિશિસ્ત નં.૨** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર- એલોટિનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નીચેની સરતોને આધીન રહીને/રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સંજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવડતા ખતર લખેલ હોય, જેથી માલિકીફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સિવાય કોઈપણ પ્રકારે માલિકી હક્કો પ્રાપ્ત થતાં ના હોય, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનાર-એલોટી પાસેથી, વેચાણ આવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવતા હોય, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપલબ્ધ એવા કાગળો/પુરાવાઓ રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું પાલન કરવાની ખાતરી અને બાહેંધરી આપી, તમામ પક્ષકરોએ યોજના અંગે સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એક્ટ ના અધિનિયમની કલમો હેઠળ ની તમામ હકીકતો આવરી લે, તે અંગે લેખિત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ, આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કે જે અમો પ્રમોટરએ/આયોજકનાંએ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ – ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.

૪) સદરહુ યોજના હેઠળની જમીનના કબજા-માલિકી હક્કો અંગે રેવન્યુ રેકોર્ડ જેવા કે પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ/ ટાઇટલ સંબંધિત કાગળો, મેળવેલ બિનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનરપાલિકા/ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજુરીઓ. લે-આઉટ પ્લાનની, બિલ્ડિંગ પ્લાન, સ્પેશિફિકેશન, એલિવેશન સેકશન વિગેરેની મંજુરીઓ, વર્કિંગ ડ્રોઇંગ ની પ્રમાણિત નકલો, યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહિતીઓ, રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એંડ ડેવલપમેંટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનાર એલોટીનાને તપાસની અર્થે આપેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખિત ખાતરી અને બાહેંધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/ પુરાવાઓ તમામ લખી લેનાર-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાતરી કરી લીધેલ હોય, તે અંગે લખી લેનારને સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનિટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી, તે અંગેની માંગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

૫) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતા સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાઇપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમાંનું પ્રમોટર/આયોજકના બાંધકામ

SAI REALITY
PARTNER

કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોય, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પ્લીશન/ ઓકયુંપનસી સર્ટિફિકેટ મેળવી શકે તે રીતે આયોજકનાઓ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

૬) સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટોના વેચાણ આવેજની સામે આવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાંસ પેમેન્ટ/બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો એલોટી/લખી લેનારાએ **નીચે જણાવ્યા મુજબ** ચૂકવેલ છે . અને બાકી પડતાં નાણા/આવેજની રકમ તમો એલોટી/લખીલેનારાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને નક્કી કર્યા મુજબ ચુકવવી આપવાના છે.

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

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

૧) અમો આ લેખમાં પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકે સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીસાઇન તેમજ સ્પેસિફિકેશન મુજબ કુલ પ્લોટેડ ૪૫૩૮.૦૦ ચો. મી. તથા વરાડે પડતાં વન વહેચાયેલા રોડ-રસ્તાની કુલ ૯૬૦.૯૦ ચો. મી. મળી કુલ ૫૪૯૮.૯૦ ચો. મી. વાળી જમીનમાં આયોજિત "**અક્ષર હાઇટ્સ –ii**" નામની યોજનામાં ટાવર - તથા ટાવર - તથા ટાવર તથા ટાવર માટેની અને ટાવર માટેની અને ટાવર માં ફ્લેટો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, અમીનીટીઝ મુજબનું બાંધકામ થનાર છે. અને આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/ઉનીતના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે આળોટી/લખી લેનારને અગાઉથી લેખિતમાં ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને ઉનીતની દેસીઝ્ન પર પ્રતિકૂળ અસરકારી શકે તેવું હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદળવન કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનું રહશે.

1B) ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ **નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના** બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની **આ સાથે પરિશિષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્ષર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણેની નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ આવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચૂકવવાની છે અને રહશે. (કે

SAI REALITY
PARTNER

જે કાર્પેટ એરિયાના અર્થમાં ઉનીતનો ઉપયોગમાં લીધેલ પૂર્ણ એરિયા, જેમાંથી બહારની દીવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોય, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એક્ષકલુસીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, ઉનીતની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દીવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગાંવનો રહશે.)

1B) તમો લખી લેનાર/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા તરીકે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન-મિલકત :-

કેજે નીચે પરિશિષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત:-

1C) સદર કરારમાં સહી કરતાં પેહલા, સહી કરતી વખતે એલોટી, લખી લેનારએ, પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એણેક્ષર માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે બનપેટે/એડવાંસ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લિકેશન ફી તરીકે ચૂકવેલ છે તે (કે જે કુલ આવેજન ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બનપેટે મળ્યાનું કબૂલ કરીએ છીએ.

વેચાણ આવેજ ચૂકવણીની પદ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એણેક્ષર પ્રમાણે)

સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરએ બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવ્યા મુજબના હપ્તા/સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલેકે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનાર/એલોટી તમામ રકમ અકાઉંટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા તો ઇન્ટરનેટ બૅન્કિંગ પદ્ધતિ પ્રમાણેની અમો પ્રમોટર-કંપની/પેઢીના નામે ચુકવણી કરવાની હોય, જેની ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે. પરંતુ, જો લખી લેનાર/એલોટી ચૂકવવાપત્ર રકમ ચૂકવવામાં ઢીલ કરશે કે ચૂક થશે, તો તે ચૂકવવાપત્ર રકમ ઉપર SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સાહની રકમ ચૂકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

1d) સદર હું કુલ વેચાણ આવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબંધિત પ્રમોટરે ચૂકવેલ જેતે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નિયમોમાં થયેલા/થનાર ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકરના ટેક્ષો, નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટી ની- સર્વિસ ટેક્સની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે વીજ મીટર ડિપોઝિટની રલ,/ફંડ, મેન્ટેનન્સની/ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જિસ ની રકમ, સેસ, ટી. ડી. એસ ની રકમો તથા અન્ય કરવેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વિગેરે નિયતદારો મુજબ જે કાઇ ભરવાના આવે તે અલગ થી લખી લેનાર/એલોટીનાએ ચૂકવવાની રહેશે. કે જેમાં સતત અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય, તો તે તમામ જે તે સમયે/તારીખનાં નિયમો/ દરો મુજબ તેને આધીન હોય, તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટિફિકેશન/હુકમ/પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઇસ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન

SAI REALITY
PARTNER

ડિમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરશે. જે ફક્ત ચૂકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબદની બાકી રહેતી ચૂકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત ટેક્ષો, કાર-વેરો, સ્ટેમ્પ ડ્યૂટિ ની રકમ, સર્કરશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપત્ર ડેપોઝિટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહીં થાય કે ગાંવનો રહશે નહીં.

1e)પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં થતાં જે તે હપતાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જે તે હપ્તાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચૂકવેલ વધારા પ્રમાણે ની રકમ ઉપર સરકારી નિયમો પ્રમાણે છૂટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છૂટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાંચ ખેચી શકશે નહીં. પરંતુ હપ્તાની રકમ નિયત સમયમાં ના ચૂકવે, તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે જે તે હપ્તાની વ્યાજ સહ ની રકમ વસૂલવા હકદાર રહેશે.

1f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તેમ દર્શાવ્યા મુજબ મૅપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કાર્પેટ એરિયા, દીવાલો સહ ની લખી લેનાર/એઓટી ખાતરી કરશે. જેમાં ૩% સુધીની વતઘટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમ સૂચિત કાર્પેટ એરિયા ના માપમાં ઘાટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચૂકવેલ કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચૂકવેલ હોય, તે તારીખ/દીનેથી ગણી, તે ચૂકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરએ/આયોજક, લખી લેનાર/એલોટીને ૪૫-દિવસ માં SBI MCLR Rate +2% પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચૂકવવાની છે અને હો સૂચિત કાર્પેટ એરિયા માં વધારો જણાય, તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાકીય આયોજન નક્કી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો. મિટર પ્રમાણેના મૅપ મુજબના ભાવ પ્રમાણેજ કરવાનું રહેશે.

1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને તમો એલોટિએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસર ના લેન/વેચાણ આવેજની ચૂકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી

અમો પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકસે નહીં.

SAI REALITY
PARTNER

1h) અમો લખી આપનાર-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર હું યોજના હેઠળ ની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ **નીચે પરિશિષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરરો, વાંધાઓ લેખ હેઠળ ની મિલકત પૂરતા ગણવાના રહેશે. જેથી યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઊભો કરી-કરવી શકાશે નહીં કે મનાઈહુકામ મેળવવી શકશે નહીં કે દાવા-દુવિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

નોંધ :- (લાગુ પડતું હોય તો) :- બહુમાળી બિલ્ડિંગ/વીંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હપતાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડિયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ પ્લોટેડ એરિયા ની જમીન મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઇંડેક્સ ફક્ત @........ FSI પ્રમાણે ૯૮૯૮.૦૨ ચો. મી. છે. અને પ્રમોટરએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમય માં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદર હું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકે, તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષા ને આધારે પ્રેમિયમ ની અથવા ઇન્સેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ .... FSI પ્રમાણે૧૪૮૪૭.03ચો મી. નો લાભ મેળવીને ફ્લોર સ્પેસ ઇંડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જે મુજબ પ્રમોટરએ, સદર હું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા ....પ્રમાણે ૧૪૪૬૨.૧૧ ચો. મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇંડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટી એ, સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે.

સદર હું આયોજિત યોજનાના **ગ્રાઉંડ ફ્લોર નો** વિસ્તાર પાર્કિંગ એરિયા નો વિસ્તાર હોય, જેમાં જેતે સમયે સવલત પ્રમાણે આપનાર પાર્કિંગ ની વ્યવસ્થા કરેલ હોય, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનું આગવું ગેરેજ આપેલ નથી. અને જરૂર પડે યોજનાના થનાર એશોસીએસન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટી ને આધીન કોમર્શિયલ યુનિટો સિવાય ફક્ત રહેણાંક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓને એલોટેડ પાર્કિંગ ફાળવવામાં આવશે. તે પ્રમાણે ફળવાયેલ એલોટેડ પાર્કિંગ મુજબની જગ્યામાં જ ફરજિયાતપણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તેવી સમજૂતી ના આધારે **નીચે પરિશિષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજૂરી મેળવતી વખતે મંજૂરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે

SAI REALITY
PARTNER

કી હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાહેંધરી આપેલ હોય, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ **નીચે પરિશિષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે આવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીના ને સ્થળ પર કબજો સુપરત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી આપવાની ખાતરી આપેલ છે.

૭

૨.૨) સદર યોજના અંગે નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ-બિયુ પરમિશન અથવા જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ/યોજના પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત સહિત ભાગે પડતો એરિયા સોંપવા માટે સમયમર્યાદા થી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબૂ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આંદોલન કે આંતરિક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુદ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી(કુદરતી) આપત્તિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણી ની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સમાન-માટેરિયલ્સ ન માળે કે ઇલેક્ટ્રિક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કેદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે સરકારી કાયદાઓ/નિયંત્રણો અન્વયેની પરવાનગીઓ કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પૂરું જલ્દી ના થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદાત્મ્ય વધારો થયેલો ગણાશે.

* તેવી જ રીતે, એલોટી એ હપ્તા મુજબ ચૂકવવાની રકમ, તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચૂકવણું કરશે. અને અગ્રીમેંટ શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજિત યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબૂ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નિયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવવી યાએથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સાંભળ્યા બદલ/અંગે નો કરાર કેજે એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઇટબિલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાઇપણ આવે, તે તમામ લખી લેનાર-એલોટીના એ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને અમો લખી આપનાર-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલિવેશન /કોન્સેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોય, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનિટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને આયોજકો

SAI REALITY
PARTNER

દ્વારા યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારની જરૂરિયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલ/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ એ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનાર એ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. અને અમો લખી આપનાર-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે નક્કી થયેલ સ્પેસિફિકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, મૅપ, ફિક્સચર્સ-ફિટીનગસ, ઇલેક્ટ્રિક વાયરિંગ તથા અન્ય સુવિધા / સગવડતાઓ અંગે કે વાપરનાર માલ-માટેરિયલ્સ અંગેની માહિતીઓ મેળવી , જરૂરી ખાતરી કરી-કરવી કબૂલ મંજૂર રાખેલ હોય, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/આયોજક બાહેંધરી આપીએ છીએ કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનામાં આવેલ મિલકતના બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનાર/એલોટીને ઉપરોક્ત જણાવેલ

૮

વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ કારણોસર કે રેર દ્વારા, સરકારી પરવાનગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદા માં વધારા સિવાય **તા. ૩૧/૦૩/૨૦૩૦ ના રોજ સુધી સામયમર્યાદા દરમ્યાન ની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લખી લેનાર/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછી ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે ABI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચૂકવાશે, તે જ રીતે 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 ચૂકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દામ જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાંધ ના આવે તે રીતે, લખી લેનાર દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચૂકવવાની થતી રકમ (તેમજ સાંભનધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેન નીકળતા કરતી રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે કોઈપણ ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચૂકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજકને સદર આ કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર હોય, તેવા પ્રસંગે આ કરારને આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર/આયોજક જરૂરિયાત મુજબ લખી લેનાર/એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે જરૂરિયાત પ્રમાણે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રાજી. પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ, મોબાઈલ

SAI REALITY
PARTNER

નંબર પર મેસેજ દ્વારા નોટિસ આપી/જાણ કરી, સદર કરારની કી શરતનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે. તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટિસનું લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા નિયત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકદાર રહેશે. અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમાં, લખી લેનાર/ એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચૂકવેલ રકમના નાણા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સરકારી નિયમો/કાયદાઓ અનુસાર ભરપૉ ટેક્સ, જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચૂકવી આપશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૪.૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના થનાર બાંધકામના વેચાણ આવેજની તથા અન્ય ખર્ચ સહન કુલ વેચાણ આવેજની રકમ તમો એલોટીનાએ તમારી જવાબદારીથી ચૂકવવી આપવાની હોય, તમો લખી લેનાર/એલોટિનને સદર મિલકત અંગે બૅંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાધિરનાર બૅંક, પેઢી, ફાઇનાન્સ કંપની માંથી લોન લેવાની હશે, તો સદર ઉનીટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન. ઑ. સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણા ધીરનારની જરૂરિયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનાર એલોટીના એ કાગળો તથા લાખનો પણ સ્વખર્ચે લખી આપી, જરૂરિયાત પ્રમાણે ની સહી-સંમતીઓ એલોટીના એ કરી આપવાની છે. તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોન ની રકમ, આપણી વચ્ચે નક્કી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટર્ન ને પહોંચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટિનની જ છે અને રહેશે.

૯

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફ્લૂરઇન્ગ તેમજ સેનેટરી, લાઇટ ફિટિંગ્સ, તેને લગતા ફિકચર્સ અને ફિટિંગ્સ તથા સ્પેસિફિકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમિનિટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નક્કી કર્યા મુજબની રહેશે.

૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો લખી લેનાર/એલોટિનને કબજો ભોગવટો નક્કી થયા મુજબના તમામ વેચાણ આવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નક્કી થયેલ વેચાણ કિમત પર જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી. ઈ. બી. માં વીજ કનેક્શન અંગે તથા વીજ મિટર ડેપોઝિટની રકમ/ફંડ, મેન્ટેનન્સની/ડેવલપમેંટ ચરગેસ ની રકમ, સેસ,ટી. ડી. એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વિગેરે નિયતદારો મુજબની તમામ રકમ, ચૂકતે મળતા બાંધકામ રહેવા લાયક પરિપૂર્ણ થતાં ઉપરોક્ત જણાવેલ મુદ્દત સુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોંપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોક્ત પેર નં.૨.૨)** માં

SAI REALITY
PARTNER

જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય આય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોક્ત પેર નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણે ની સમય મર્યાદામાં** કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા માંગણી કાર્યએ થી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંક ને ચૂકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લેખિત ખાતરી બાહેંધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકના એ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુંપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરએ કરેલ મિલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/રહેવા લાયક પરિપૂર્ણ થયેથી, નક્કી થયા મુજબના સંપૂર્ણ વેચાણ આવેજની રકમ એલોટી દ્વારા ચૂકવવી આપેથી ત્યારબાદ ૩(ત્રણ)-મહિનાની અંદર પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરિપૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકાર ની કાર્યવાહીઓ જોગવાઇઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેહિ કારણ ને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપી, એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટિસ. જાણ કારેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં સુપરત કરશે એટલેકે એલોટી દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ આવેજની રકમ ચૂકવાય બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓકયુંપનસી સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવા લાયક મિલકતનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત નો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં. રહેવા લાયક એવી મિલકતનું કામ પરિપૂર્ણ થયા હોવાથી નોટિસ/જાણ કારેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર લખી લેનાર-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોંપવાનો હોય, તે દીનેથી તમામ વેરા, કાર, લાઇટબિલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ વિગેરે જે કાઇપણ આવે, તે તમામ લખી લેનાર-એલોટીના એ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોક્ત પેર નં.૭.૧) જણાવ્યા મુજબ** લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચૂક થાય, તો એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સૂચના આપેથી, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરિપૂર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઇઓ, ઔપચારિક્તા કે દસ્તાવેજી કારણને લગતી બાબતોની

SAI REALITY
PARTNER

પુર્તતાઓ કરી આપે થી, નિયત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર/એલોટી એ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનએન્સ ચાર્જિસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા

બંધાયેલા છે. અને સંપૂર્ણ વેચાણ આવેજ ચૂકવવી ગાયેથી જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, માલિકી હક્કે નઆંફેર થાય તે માણી રાખી/ગણાવનો રહેશે.

૭.૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી જનવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપૂર્ણ કારેથી, તમો લખી લેનારને કબજો સુપરત કારેથી, ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટવર્ષ-પાંચ(૫) સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રક્ચર ને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં આવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો, એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવવા હક્કદાર છે. પરંતુ કબજો સુપરત કારેથી પાંચ(૫)-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામફિરઈ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકનની જવાબદારી રહેશે નહીં. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે આયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારા કે કુદરતી આપત્તિઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટિરિયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તોતે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ માટેરિયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વૉરંટી અન્વયેના મેન્ટેનન્સ શિડ્યૂલનું પાલન ન થયું ના હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટ-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૧૧

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એસોસીશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરડે પડતાં જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નિભાવની ખર્ચ તથા સામૂહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રિપેરિંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચરગેસ અંગેની રકમ દરેક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજિયાતપણે આપવાની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટટા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ ય અસોશિએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચો તેમજ અસોશિએશન ની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફે વિગેરેની રકમ, કાનૂની ખર્ચની રકમ, વ્યકિલફી વિફએરે યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેન્ટેનન્સ-ડેપોઝિટની રકમમાંથી અમો આયોજકો/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જે તે વિકાસ મંડળ ય અસઑકિયાતીઓન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલ માં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચ ની રકમ આડ કરી બાકી રકમ ચૂકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ ય અસોશિએશન કે સર્વિસ સોસાયટી ની રહેશે. અને અમો

SAI REALITY
PARTNER

પ્રણોતર જય સુધી યોજના રહેણાંક અને કોમર્સિયલ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓઈ સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ ય અસોશિએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટી ણને હેન્ડઓવર/સુપરત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હક્કો અને અધિકારી અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજના પરિપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એફએસઆઈ સહિતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસ-કોમન એરિયા વિગેરે તમામ હક્કો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એફએસઆઈનાં,કોમન સર્વિસિસ, એમિનિટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહન સંપૂર્ણ હક્કો યોજના પરિપૂર્ણ થયેથી એટલેકે બિયું પરમિશન/ ઓકયુપેસન સર્ટિફિકેટ માળેથી યોજનાના અસોશિએશન, સર્વિસ સોસાયટી ય વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનાર હોય, તેના નીતિ નિયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હક્કો અને અધિકારો રહેશે નહીં, તેવી સ્પષ્ટતા સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની એમરત કે વીંગને ભડપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણ ના ઉપકરણપેટે ચુકાવ્યવપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્તીના ભાગ પેટેની રકમ ચૂકવશે.

૧૧) પ્રમોટર ની રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ :-

i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ છોકકઃ અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઇટલ ક્લીયરન્સ કર્ટિફિકકે મુજબ છે. તત જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજનાના અમાલિકારની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

II પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓશ્રી પાસે થી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

III સદર યોજના હેઠળ ની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઇટલ રેપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

SAI REALITY

PARTNER

Iv	સદર યોજના હેઠળ ની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઇટલ રિપોર્ટ માં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે/સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહીઓ કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

V	સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી એ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમિટ કાયદેસરના માણી છે તથા અમલમાં છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રતીકીયા નું પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમ કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરિયા સંબંધિત લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું અનુપલાં કરી રહ્યા હોય, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.

vi	પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેને કોઈપણ પ્રકારે એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચૂક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનાર/એલોટી ના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો,હક્ક,હિતને બધ આવનાર નથી કે તેવું હનન થતું 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 લેનાર/એલોટી ના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતું નથી કે થનાર નથી.

VIII	આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાહેંધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનાર/એલોટી ને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લડાયેલ નથી કે બંધન નથી.

Ix	વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કેડેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોંપશે તથા યોજના પૂર્ણ થયે કોમન એરિયા નો કાનૂની ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો અસોશિએશન ને સોંપશે.

X	પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સતત અધિકારી એ ચુકાવવાપાત્ર તમામ પ્રકાર ના વિવાદિત સરકારી લેન, દર, ચરજિસ તથા અન્ય નાણાંની લેવિદેવી, વસૂલાત, પ્રીમિયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચૂકવી દીધેલ છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

SAI REALITY
PARTNER

XI સદર યોજના બાબતે ટાઇટલ રિપોર્ટ માં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળ ની નોટિસ કે કોઈ કાનૂની નિયમ, સરકારી વટહુકમ. જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માગણી માટેની નોટિસ સહિત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધીમાં મળેલ નથી.

XII અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મૂકી શકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જિસ) ઊભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો અથવા બોજો, મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૩

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

I સદર હું વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા દીનેથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જય મિલકત આવેલ છે તે બિલ્ડિંગ માં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા, નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીશ્રી ની પરવાનગી વિના કરી શકશે જ નહીં.

II સદર હું આથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભરેબહારખાં વસ્તુઓ મૂકવાની રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય. એવી વસ્તુઓ કેજે સ્થાનિક સતત અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહીં કે રાખી શકશે નહીં. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકધન થવા સંભવ હોયય, તેવી હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુક્શાનને કારણે ઊભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનાર/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

III લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતત કે સત્તાધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરૂદ્ધ એવું કૃત્ય

SAI REALITY
PARTNER

કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં, તેમ છતાં કોઈ એવું થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુક્શાનની ભરપાઈ કરી આપશે.

Iv સદર કરાર હેઠળ ની મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યોજના મુજબના એલિવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કારવાઓ રહેશે નહીં. તત અમિલ્કતના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિ માં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી ના કોલમ,બિમ,દીવાલો, સ્લેબ કે આર. સી. સી તેમજ એપાર્ટમેન્ટ ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર. આયોજક અથવા સોસાયટી ની લેખિત પર્વનકી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહીં.

V લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા એવું કૉઇપણ કર્યા કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વિમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વિમાન પ્રીમિયમ ની ભરવાની થતી રકમ માં વધારો થઈ શકે.

VI લખી લેનાર/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કમ્પાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહીં કે વિહીકલ/કાર વોશિંગ જેવુ કૃત્ય કરશે નહીં. અને કોમન પેસેજ-લિફ્ટ માં ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મૂકી શકશે નહીં.

૧૪)

VII પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વીજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટે લખી લેનાર/એલોટી ના ફળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ ચૂકવવી દેવાની રહેશે.

VIII સ્થાનિક સતત અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતત યોજનાના કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અમી હેતુ માટે સ્થાનિક કારવેરા, વોટરચાર્જિસ, વીમા પ્રીમિયમ ની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય, તો તેમાંથી ફળે પડતી રકમ લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૩) અલગત બાબત (Severability) :-

SAI REALITY
PARTNER

આ લેખ હેઠળ ની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે હોંગવાઈઓ આ લેખન 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 જોગવાઇઓ માન્ય રહશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪) વિવાદોનો ઉકેલ/કાનૂની બાબત અને શક્ષણ/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકરોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અસર-પારસ સમજૂતી-સંતીથી ઉકેલ લવામા આવશે તથા તેમ નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ ના નિયમો તથા નિયમ ની જોગવાઇઓ હેઠળ નીમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રહે તેનું નિરાકરણ જેતે કસૂરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે. આ લેખ હેઠળ પક્ષકરોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકાર ના કેદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનાર-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર હું આયોજિત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરરો, વાંધો સદર હું મિલકત પૂરતા ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ કે અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉહઓ કરી-કરવી શકાશે નહીં કે યોજના અંગે મનાઈહુકામ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

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

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા આરસ-પારસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર. આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રરમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનાર કરતાં દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરિયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનાર/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 કરાર માં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે. અને લખે લેનાર/એલોટી અથવા

SAI REALITY
PARTNER

પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધાર હેઠળ નક્કી કરેલ સામે મર્યાદામાં સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં અને પ્રમોટર/આયોજક તે ઓફફઈકેમાં હાજરી આપી, હજાર થઈ સહી કર્યાની કબૂલાત આપશે. અને આ વેચાણ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ એક્ટ ના કાયદાઓ મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યૂટિ તથા નોંધણી નો ખર્ચ લખી લેનાર/એલોટીએ ભોગવવાનો હોય તે રકમની ચુકવણી પ્રમોટર્ન એ જ કરવાની રહેશે. તથા રેવન્યુ રેકોર્ડ માં નઆંફેર અંગેનો ખર્ચ વિગેરે અલગથી લખી લેનાર/એલોટીના એ ચૂકવવાની રહેશે.

૧૬) યોજનાનું નામ :-

સદર હું એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ આયોજિત યોજના કે જે "**અક્ષર હાઇટ્સ-ii**" ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલિવેસન માં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર હું યોજનામાં ફ્લેટ/એપાર્ટમેટ પદ્ધતિ મુજબ ફ્લેટોન બાંધકામ અંગે મંજૂરીઓ મેળવી અને નકશા મંજૂર કરાવેલ હોય,જેમાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ ના, કોમન સુવિધાઓ, એમિનિટીઝ નો વ્યાપાર, ઉપયોગ,ઉપભોગ ફ્લેટોન માલિકોએ સાહિયારો એકબીજા સાથે ભેગા મળીને અન્ય કોઈને અડચણ, ચંત્રવ ન પડે તે રીતે, વાંધો, તકરાર કર્યા સિવાય કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને તેના મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, જાણવણિ, નિભવણી ખર્ચ અસોશિએશન ના નિયમો, શરતોને આધીન રહીને કરવા-કરાવવા નો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૭) સદર હું સમગ્ર યોજના કે જે ફ્લેટ ઓનરશીપ એક્ટ ની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/અપપર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબવાળી હોઈ, યોજનાની તમામ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલિકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનાર તથા યોજનાના અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનાર સહ હિસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળ સ્થિતિ મૅપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોય, તથા યોજનાની જમીનમાં વન વહેચાયેલા/સાહિયારા હક્કો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થનાર હોય, જે મિલકતના મૅપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોય, જેના સ્થલસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલિકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લિફ્ટ, કોમન પાર્કિંગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉંડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઇલેક્ટ્રિક લાઈનો, જેતે ફ્લેટ માલિકોને આપેલ અગાસી સિવાયની અન્ય કોમન અગાસીમાં, કોમન વયસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામ માં પોતાને આગવો ભાગ જુદો

SAI REALITY
PARTNER

પડી શકશે નહીં કે માલિકી માંગી શકશે નહીં. કે જેનો સાહિયારો વ્યાપાર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.

સદર યોજનામાં રહેણાંક ફ્લેટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામૂહિક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લિફ્ટ, કોમન લાઇટ તથા કોમન લાઇટ બિલો ની રકમ, અંડરગ્રાઉંડ/ઓવરહેડ પાણી ની મોટર-પમ્પ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉંડ ઇલેક્ટ્રિક કેબલ

૧૬ મેન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામૂહિક વપરાશની તમામ ચીજવાસ્તુઓનો વ્યાપાર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહિયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે જરૂરી મેન્ટેનન્સ ખર્ચ નક્કી થયા મુજબ નો આપીને કરવાનો રહેશે અને કોમન લિફ્ટ એસમોને જવા-આવવા માટે હોય, લિફ્ટને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તે રીતે/અંગેથી ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મૂકી શકશે નહીં કે તે પ્રમાણે ઉપીયોગ કરી –કરવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.

૧૯) અમો લખી આપનાર-આયોજક દ્વારા આયોજિત યોજનાના બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબૂ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નિયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય, તો તે માણી રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ આવેજ ચૂકવવી આપેથી, સદર મિલકત નો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનાર દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કાર, લાઇટ બિલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનરે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૦) અમો લખી આપનાર-પ્રમોટર દ્વારા આયોજિત યોજનામાં આવેલ જેતે ફ્લાટોને અડીને આવેલ બાળકની/અગાસી નો ફરજિયાતપણે ખુલ્લી રાખી કે સરકારી નિયમો/કાયદાઓ મુજબ મળવાપાત્ર પરવાનગીઓ મેળવ્યા સિવાય કોઈ પણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સિવાય, જેતે માલિકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હક્કો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપીઓગ યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલિકી માંગ્યા સિવાય સાહિયારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડિંગ ની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલિકી માંગી શકશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા, શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

SAI REALITY

PARTNER

સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એફએસઆઈનાં, કોમન સર્વિસિસ, એમિનિટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહન સંપૂર્ણ હક્કો યોજના પરિપૂર્ણ થયેથી એટલેકે બિયું પરમીશન/ઓકયુંપેશન સર્ટિફિકેટ માળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી ય વિકાસ મંડળ ને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનાર હોય, તેના નીતિ નિયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારદ અમો પ્રમોટર ના હક્કો અને અધિકારો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૧) સદર આયોજિત યોજનાના એલિવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર. સી. સી. સ્ટ્રક્ચર કે દિવાળોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે કોમન લિફ્ટ-પેસેજ –રસ્તાઓમા કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સમાન મૂકવાનો રહેશે નહીં. અને વધુમાં સદર હું યોજનાના યુનિટોમાં ભારે માલસામાન કે વાઇબ્રેશન કે અવાજ નું પ્રદૂષણ થાય, તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મૂકવાની રહેશે નહીં કે ધૂમદનું પ્રદૂષણ થાય તેવું રસોડુ કે કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનામાં કોમન પાર્કિંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી

૧૭

કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કે સરકારી કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ માલ-સમાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહિત કૃત્ય-ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. અને યોજના કે તેમ આવેલ યુનિટઓ અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઇન્સ્યોરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોય, ત્યાં છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરુદ્ધ અસોશિએશન કાયદેસર રીતે શિક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનિટ વેચાણ લેનારની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૨) સદર આ લેખ હેઠળ ની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનિંગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે દીપશેડ માં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે નક્કી કરેલ દેખાવ મુજ સેફ્ટિ ગ્રિલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કિટેક્ટ દ્વારા નક્કી થયેલ દેખાવ પ્રમાણે ની જ ફાયર સેફ્ટિ નિયમોને આધીન રહીને તમો લખી લેનાર ના ખર્ચે સેફ્ટિ ગ્રિલ અમો આયોજક દ્વારા બનવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. અને ફાયર સેફ્ટિ ને ધ્યાનમાં રાખીને ગ્રિલ ખુલ્લી રહી શકે કે ખોલી શકે તે મુજબ/પ્રમાણે ની બનવડવાની રહેશે. તેમજ યુનિટ ની દીવાલ, બારી,

SAI REALITY
PARTNER

દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલિકો સાથે માલિકી અને દિવાળોને આજુબાજુના માલિકો સાથે ની માલિકી સહિયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવની, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિફએરે જેતે યુનિટ માલિકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદર હું યોજનાના એલિવેશનમાં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યા એ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડિસનર આઉટ દૂર યુનિટ મૂકવાનું રહેશે નહીં, પરંતુ આયોજક દ્વારા નક્કી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએજ મૂકવાનું રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલિવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રક્ચર ને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) સદર હું યોજના ફ્લેટ ઓનરશીપ જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેંટ પદ્ધતિ વળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલિકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા, તમો લખી લેનાર તથા અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનાર સહ હિસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો અને સદર લેખથી સ્થલસ્થિતિના માપ પ્રમાણે ની મિલકત કેજે તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોય, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે મૅપ પ્રમાણેની મિલકતના માલિકઇફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલિકી હક્કો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સાહિયારા હક્કો પ્રસ્થાપિત થનાર હોય, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પડી શકશે નહીં કે માલિકી માંગી-માંગવી શકશે નહીં. કેજે વિકાસ મંડળ યા અસોશિએશન ના નામે કરવાની હોય, તેઓની રહેશે અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નક્કો કરેલ મિલકતના માપ-મળવાપાત્ર એફ. એસ. આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનિટ માલિકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કારવા તમો લખી લેનારા

હકદાર અને અધિકારી રહેશો. અને સદર યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુ માં આવેલ રે. સર્વે/ફ. પ્લોટ નંબરોવાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપીઓહ કરાવવા, નળ-લાઇટ-ડ્રેનેજ વિગેરેન કનેક્શન-સવાળાતોનો વ્યાપાર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહન હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનાર/પ્રમોટર/યોજનાનું આયોજન કરનાર પાસે અબાધિત રહેશે. તે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો અને અધિકારો મુજબ વ્યાપાર, ઉપીઓહ, ઉપભોગ કરી-કરવી શકશે. તેમ યોજનાના કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહીં કે તકરાર કરી-કરવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

SAI REALITY
PARTNER

૨૪) અમો લખી આપનાર-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનાર જો આ લેખ હેઠળ ની મિલકત માલિકઇફેર અંગેના લાખને લખી આપ્યા બાદ માલિક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ ય ભાડે આપો, તો અસોશિએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પૂર્વ મંજૂરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમ જરૂરિયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ ભરપાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/સાહની નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રાખવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જય સુધી યોજના અસોશિએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપરત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હક્કો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અબાધિત રાખેલ હોય, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૫) અમો લખી આપનાર-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર હી યોજના ફ્લેટ ઓનરશીપ એક્ટ ની જોગવાઇઓ મુજબ એપાર્ટમેંટ પદ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડિંગ હોય અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટિ ના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીગ્યુસર પાઇપ સવલતનું આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટિ અંગેની જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી –રાખવી, સેફ્ટિ ના નિયમો નું પાલન તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ સંયુક્ત ભેગા મળીને જ કરવા-કરાવવા નું હોઇ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નિયમોનું પાલન કરવા તમો લખી લેનાર બંધાયેલા છો.

સદર હું યોજના પરિપૂર્ણ થયેથી તેમ આવેલ કોમન લિફ્ટ વાયરિંગની, લિફ્ટ-ફાયર સેફ્ટિ ના લાઇસન્સ રેણુંયલ અંગે ની તથા ફાયર સેફ્ટિ ના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીગયુસર-પાઇપ તથા તેને સંલગ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેનન્સ જરૂરી રિપેરિંગ મરામત, નુકશાની,ખર્ચાઓ મેન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવા ની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મિટર બોક્સ, ઇલેક્ટ્રિક/ઇલેક્ટ્રિકલ સાધનો/ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ ના કેબલિંગ (વાયરિંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રિક શૉર્ટસર્કિટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રિપેરિંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેન્ટેનન્સની રકમ માંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજકની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે અમારી પાસે કોઈ પણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરવી શકશે નહીં.

૨૬) સદર હું યુનિટની ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ કિમત/ફાઇનાન્સ ને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરિપૂર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ રકમ પૂરેપૂરી ચૂકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવાં કે ફર્નિચર વિગેરેન કામો કરવા-કરાવવા હકદાર હોય,

SAI REALITY
PARTNER

ફરજિયાતપણે લેખિત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવ્યા બાદ જ યુનિટ નો વ્યાપાર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સાષ્ટાંત-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૯

૨૭) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યા બાદ ઇન્ટરનલ ફર્નિચર સહન કામ દરમ્યાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઇ, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી સર્ટિફિકેટ તેમજ અસોશિએશન/આર્કિટેકનું એનઓસી મેળવવીને ઇન્ટરનલ કામ કરી કરવી શકશો અને આ લેખ હેઠળ ની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઇન કામ દરમ્યાન એસિડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવંજરૂરિયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાડવા કામ સમયે ઇલેક્ટ્રિક વાયરિંગ માં/ દીવાલો માં / પ્લમ્બીંગ પાઇપ, કિચન-બાથરૂમ ટાઇલ્સો માં કે ફ્લૂરઇન્ગ માં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે કે કોઈપણ કછર ભરાવવાના કારણે બ્લૉકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમિકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઇન્ટ ખૂલી જાય કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફિટટીનગસ ના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલિકોએ તેનો નિભાવણી,મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનિટ માલિકો એ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરિયાત મુજબની સુવિધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવિધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ માટેરિયલ્સ-માલ સમાન, યોજનાની લિફ્ટ ઈક્વિપમેંટ સુવિધાઓ, ઇલેક્ટ્રિક સાધનો/ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ ના કેબલિંગ (વાયરિંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પૂરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ માટેરિયલ્સ-માલ સમાન, ઈક્વિપમેંટ લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઇ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકના એ જે તે દીનેથી આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેંટીઓ-વૉરંટીઓ સુધીજ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેંટીઓ-વૉરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી કે ગણાઈશું નહીં. અને સદર હું યોજનામાં પ્રવર્તમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપલબ્ધ બાંધકામના મટીરિયલ્સ, માલસમાન વિગેરે નો ઉપયોગ કરેલ હોઇ, કોઈપણ કુદરતી ઘસારા-આપત્તિઓ, અર્થ ક્રેક વિગેરેન કારણે, ભેજ વિગેરેન કારણે આર. સી. સી. સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોમાં નુકશાન કે ક્રેક થાય તેવા સામે-સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહીં કે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

SAI REALITY
PARTNER

૨૯) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોય, પરંતુ રહેણાંક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, હર સાલું, ટયૂશન/કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એંડ રેપઈરિનગ અંગેની જેવી પ્રવૃતિઓ એટલેકે કોમર્સિયલ હેતુ અંગેથી અથવા તે અન્યાયે અન્યને અડચણ-આંતરવ-અસુવિધાઓ, ન્યૂસન્સ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરવી શકશે નહીં. તેની આળોટીનને જાણ-સમજ માં છે. તેમ છતાં કરો-કરવો, તો તેવા પ્રસંગે અસોશિએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શિક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૦

૩૦) સદર હું યોજના હેઠળ ની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામૂહિક પાર્કિંગ જગ્યામાં એટલેકે બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉંડ ફ્લોર ની પાર્કિંગ માં જેતે ફ્લેટ યુનિટ વેચાણ રાખનાર માલિકો એ સવલત પ્રમાણે મળેલ પાર્કિંગ જગ્યા માં જ, અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનાર ને જવા ૦ આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ના થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પોતાની માલિકીનું વિહીકલ/કાર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. કે જેમાં બહારના વ્યક્તિઓ કે મહેમાનો વધુ સામે માટે પાર્કિંગ કરી-કરવી શકાશે જ નહીં. અને પાર્કિંગ માં વેપારી માલ-સમાન કે કાર્ટિંગ ના ઉપયોગ ના વાહનો મૂકો શકાશે જ નહીં અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકાશે નહીં. અને જરૂરિયાત પ્રમાણે એલોટેડ પાર્કિંગ અસોશિએશન ના નિયમોને આધીન તેઓ પાસેથી મેળવવી શકાશે. તે સાહની તમામ જવાબદારીઓ અસોશિએશન નાની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરિશિષ્ટ નં.૧) :-

રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ વડોદરા અને રજિસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ પદ્રના મોજે ગામ પદ્રના બ્લોક/સર્વે નં. ૯૮૬,૯૮૭,૯૯૩/૧ વળી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (પાદરા) ના ફા. પ્લોટ નં.૧૯ વળી ૧૨૩૧૧.૦૦ ચો.મી. વળી સમગ્ર બિનખેતીની જમીનમાંથી ટાવર - તથા ટાવર તથા ટાવર તથા ટાવર તથા ટાવર માટેની અને ટાવર માટેની અને ટાવર માટેની મળી કુલ પળોટેડ ૪૫૩૮.૦૦ ચો. મી. તથા વરડે પડતાં વન વહેવહાયેલા રોડ-રસ્તાની કુલ ૯૬૦.૯૦ ચો. મી. મળી કુલ ૫૪૯૮.૯૦ ચો. મી. વળી જમીનમાં “અક્ષર હાઇટ્સ-ii” નામે ઓડખતી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

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

SAI REALITY
PARTNER

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પર્વનફી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજિત યોજના પૈકી________ટાવર માં ____ મજાળે આવેલ ફ્લેટ નં.__________ વાળી ________ચો. મી. કાર્પેટ એરિયા તથા ______ ચોમી બિલ્ટઅપ એરિયા વળી બાંધકામવાળી, નળ, લાઇટ ડ્રેનેજ ના કનેક્શન નો સાથે મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરડે પડતી વન વહેચાયેલી ______ ચો. મી. જમીન તથા સામૂહિક વપરાશની વનવહેચાયેલી ______ ચો. મી. જમીનના હિસ્સા અને _____ ચો. મી. ના પાર્કિંગ એરિયા સહ ની જમીન-મિલકત તથા તેમ જવા-આવવાના હક્કો સાહની જમીન-મિલકત કે જેની છતું:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

૨૧

-: **એનેક્ષર (પેમેન્ટ પ્લાન)** :-

સદર ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ આવેજની રકમ રૂ .... =00 (અંકે રૂ|. ....) પૂરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચૂકવવી આપવાની છે.

૧) સદર કરારમાં સહી કરતાં પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનરે, પ્રમોટર/આયોજકને રૂ. .... પૂરા કેજે .... બેંક ના ચેક નં. .... થી (કેજે ૧૦% થી વધુ ન હોઇ, તે રીતે) બનપેટે/એડવાંસ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લિકેશન ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ આવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકનને નીચે મુજબ ચૂકવવા સહમત થયેલ છે.

૨) નક્કી થયેલ કુલ આવેજના ૨૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજન ૩૦% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

૩)નક્કી થયેલ કુલ આવેજન ૧૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને જય મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લિન્થ લેવલ ના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજન ૪૫% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

SAI REALITY

PARTNER

૪) નક્કી થયેલ કુલ આવેજન ૨૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહિત સ્લેબ લેવલ ના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજન ૭૦% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

૫) નક્કી થયેલ કુલ આવેજન ૦૫% પ્રમાણે ની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં દિવાલોનું ચણતર/અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજન ૭૫% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

૬) નક્કી થયેલ કુલ આવેજન ૦૫% પ્રમાણે ની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફિટિંગ્સ, એન્ટ્રન્સ, લોબી, દાદરના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજન ૮૦% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

૭) નક્કી થયેલ કુલ આવેજન ૧૦% પ્રમાણે ની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં બારણું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીંગ કામ, એલિવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજના ૮૫% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

૮) નક્કી થયેલ કુલ આવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં લાઇટ વાયરિંગ, પેવીંગ, વિગેરે ના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજના ૯૫% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ)

૯) નક્કી થયેલ કુલ આવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની બાકી પડતી પરિપૂર્ણ કરવાની રકમ કેજે લખી લેનારા/એલોટી ને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ આવેજના ૧૦૦% થી વધારે નહીં તે રીતેની રકમ) અને યોજના અંગે ઓકયુંપન્સી સર્ટિફિકેટ અથવા કોમ્પલિશન સર્ટિફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

૨૨

-: **એનેક્ષર-૧** :-

-: **રેરા હેઠળની નોંધણી** :-

સદર યોજના રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એંડ ડેવલપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોંધણી નં. ________________________________ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

-: એનેક્ષર-૨ :-

SAI REALITY

PARTNER

ફ્લોરિંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (અપપર્ટમેન્ટ ના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):

(Specification & amenities)

મિલકત માં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પમાનભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપ્યોગ થશે કે જેમાં:-

૧) **સ્ટ્રક્ચર :- આર્કિટેક્ટ ડિઝાઈન મુજબ અર્થક્કેક પ્રતિરોધક આર. સી. સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર અને બ્રિક મેસેનારી કામ, તથા સમગ્ર કેમ્પસને ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ.**

૨) ફ્લોરિંગ :- **દરેક રૂમોમાં વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ, ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શિંક સાથે અને લિન્ટલ લેવલ સુધીની ગ્લાઝેડ ટાઇલ્સ.**

૩) **ઇલેક્ટ્રિક :- એપ્રુવલ ક્વોલિટીનું કાંસીલ્ડ કોપર વાયરિંગ, ટીવી, ફ્રિજ ના પોઈન્ટો અને અન્ય પૂરતા પોઈન્ટો.**

૪) **પ્લમ્બીંગ :- બાથરૂમ માં ગરમ અને ઠંડા પાણી ના શવર અને ગીઝર પોઈન્ટ નું પ્લમ્બીંગ.**

૫) **દરવાજા :- આકર્ષક મૈં દ્રૂર અને અંદરના ભાગે તમામ સ્ટોન ફ્રેમ સાથેના ફલસડોરવાળા.**

૬) **બારી :- ફુલગ્લાસ ની એલ્યુમિનિયમ બારીઓ સ્ટોન ફ્રેમ સાથે.**

૭) **ફિનિશ :- અંદરના ભાગે વ્હાઇટ સીમેંટ પુટતી સાથે સ્મૂથ પ્લાસ્ટર અને બહારના ભાગે એકટેરિયર પોઈન્ટ સાથે સેંડફેસ પ્લસતર.**

૮) **પાણી :- ૨૪ કલાક પાણી સપ્લાય માટે અંડરગ્રાઉંડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી.**

૯) **પાર્કિંગ :- કારપાર્કિંગ પેવર ટાઇલ્સ.**

તદ્દુપરાંત યોજનામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે. અને યોજનામાં પ્રાથમિક સુવિધાઓ (Amenities) આપવામાં આવશે.

૩૧) સદર યોજના હેઠળ ની જમીન અમો માલિક/પ્રમોટર-આયોજકની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમા બીજા અન્ય કોઈનો પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બૅંક, ફાઇનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, બાનાખત ય અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણો થી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકતના આપેલ ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ મુજબ ટાઇટલ છોકકઃ અને ક્લિયર માર્કેટેબલ

SAI REALITY
PARTNER

છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાક્કો ભરોશો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોય અને તમો લખી લેનરા એ સદર હું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ,

૨૩ **હાલ સ્થળ સ્થિતિ ની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાશી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોય, આ કરાર અમો લખી આપનરા એ અમારી રાજીખુશી થી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, બિનકેફ હાલત માં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વળી, વારસો સર્વેને કબૂલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવરૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.**

એક તરફવાળા (માલિક/આયોજક/પ્રમોટર) :- **સાક્ષીની સહી** :-

સાંઈ રિયાલ્ટી એ નામની ======

ભાગીદારી પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

________________________ ========

(હેમંતકુમાર અશોકભાઇ પટેલ)

લખી લેનારા/એલોટી :-

આ કરાર ના એલોટી (વ્યક્તિગત/સંયુક્ત રીતે

ખરીદનાર સહિત) નાની સહી :-

____

SAI REALITY
PARTNER