# : કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૫ ના મહા વદ  ને      વાર, તારીખ :  .૨૦૧૯ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

શ્રી ..........................................................., ઉ.વ.આ........., ધંધો : ............., 

રહેવાસી, .................................................................................................

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "ખરીદનાર અથવા એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો  સમાવેશ થાય છે.)

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર / બીજીતરફવાળાઓ :

**AUM INFRA** જેનો **Pan No.ABMFA4547P** છે, અને જેની ઓફીસ : ૨૫, કોસ્મીક એન્કલેવ, જુના સમા રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૨૪, ગુજરાત મુકામે આવેલ છે,એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. વિશાલ જશભાઇ પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી, ૨૫, કોસ્મીક એન્કલેવ, જુના સમા રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૨૪, ગુજરાત. આધાર નં.૨૪૧૬ ૨૨૧૧ ૩૩૪૭. **Pan No. ASOPP9708N.**

૨. ચિરાગ સુરેશચંન્દ્ર રાય, ઉ.વ.આ.૩૫, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી, ૪૦૧, આશ્રય ફ્લેટ, પ્લોટ નં.૨૨, સંગાથ બંગલોઝ, સમા-સાવલી રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૭૮૪૦ ૪૦૧૧ ૪૬૯૯. **Pan No. AEZPR8553G.**

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "વેચનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ બાનાખત બીજા પક્ષ દ્વારા એકપક્ષવાળા તર્ફે બનાવેલ છે જે મુજબ :

સદરહું જમીન શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૫-૫૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૮૭ વાળી બીન-ખેતીની જમીનમાં આવેલ "સીટી પાર્ક સોસાયટી" નામની યોજનામાં આવેલ (૧) પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪.૧૨ ચો.મી. (૨) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી ઉત્તર દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૧, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. (૩)

પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી દક્ષિણ દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૭.૧૨ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન અમો બીજીતરફવાળાની માલિકીની છે. આ જમીનમાં બીન-ખેતી કરવાની પરવાનગી વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એલ.એન.ડી.એસ.આર./૧૧-૬૫, તા.૨૫.૦૨.૧૯૬૫ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા દ્વારા વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૭/૧૯૯/૨૦૧૮-૨૦૧૯, તા.૦૫.૦૩.૨૦૧૯ દ્વારા **"SQUARE 11"** નામની યોજનાને મંજુરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

સદરહુ પ્લોટ નં.૨, વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૮૧, તા.૦૩.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ (૧) રજનીબેન ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર - અનિમેષ ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી (૨) અનિમેષ ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી (૩) આશિષ ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી (૪) વર્ષા ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર - અનિમેષ ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી પાસેથી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, તથા સદરહુ પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી ઉત્તર દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૧, વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૮૩, તા.૦૩.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ અનિમેષ ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી પાસેથી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, તથા સદરહુ પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી દક્ષિણ દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૨, વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૮૨, તા.૦૩.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ આશિષ ચંન્દ્રકાન્ત દફતરી પાસેથી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં અમો બીજીતરફવાળાઓનું નામ દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ "સદરહું જમીન" ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલા છે, અને અમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ, વ્યય કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે.

સદરહું મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂા............................ની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઇ કર્યા બાદ બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં.૨ ની અનુસુચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહી આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

: દુકાન/ઓફીસ માટે અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

- કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર વખતે / પહેલા ચુકવવાના છે / રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને આ બાનાખત થયેથી / કરવામાં આવ્યેથી ચુકવવાના છે / રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષનાને "SQUARE 11" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "SQUARE 11" ની જે તે ફ્લોર ના સ્ટીલ સહીતના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "SQUARE 11" માં એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બારી-બારણાનું કામ, ફરસ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "SQUARE 11" માં દાદર, લીફટવેલ અને ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "SQUARE 11" ના એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "SQUARE 11" માં દુકાન/ઓફીસના લીફટનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાત તથા બાકી રહેતા તમામ કામો, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત તથા બાકી રહેતા તમામ કોમો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- કુલ વેચાણ કિંમતની બાકી રહેતી ૫% રકમ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટ ફ્લેટનો કબજો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરતી સમયે ચુકવવાના રહેશે.

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીગ પ્લાન અને ટાવરની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂા......................../- અંકે રૂપિયા

........................................................પુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તેના બાનાપેટે નીચેની વિગતેથી અવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ છે, આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે, જે નીચે મુજબ છે.

અવેજની રકમની વિગતો:

| રકમ (રૂા.) | ચેક નં. | તારીખ | બેંકનું નામ |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

આ કરાર દ્વારા વેચાણમાં આવેલ મિલકતનું વર્ણન :

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૫-૫૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૮૭ વાળી બીન-ખેતીની જમીનમાં આવેલ “સીટી પાર્ક સોસાયટી” નામની યોજનામાં આવેલ (૧) પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪.૧૨ ચો.મી. (૨) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી ઉત્તર દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૧, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. (૩) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી દક્ષિણ દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૭.૧૨ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન છે અને સદરહું જમીનના બીનખેતી શાખા દ્વારા બીનખેતી ઉપયોગ માટે વડોદરાના કલેકટરશ્રી દ્વારા તેમના હુકમ દ્વારા પરવાનગી મળેલ છે. સદરહુ બીનખેતી જમીન માટે વડોદરા મહાનગર પાલીકા દ્વારા વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૭/૧૯૯/૨૦૧૮-૨૦૧૯, તા.૦૫.૦૩.૨૦૧૯ થી પરવાનગી મળેલ છે. જે **“SQUARE 11”** નામે દુકાનો/ઓફીસ બાંધવામાં આવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

| દુકાન/ઓફીસ નંબર | ફલોર | દુકાનો/ઓફીસ નું બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ (ચો.મી.) | સદર દુકાનો/ઓફીસને વરાડે પડતી વણ-વહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.) |
|---|---|---|---|
| | | | |

જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

હવે, સાક્ષી અપાયેલ વેચાણખત નીચે મુજબ છે.

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહું મિલકત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલકત ચોખ્ખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકતના કોઇ પણ ભાગ કે સંપુર્ણ મિલકત પર કોઇ પણ વ્યકિત કે કોઇપણ રીતે કોઇ જવાબદારી કે બોજો કરેલ નથી અને આ વેચાણ કરેલ, તબદીલ કરેલ મિલકતમાં કે તેના કોઇ પણ ભાગમાં કોઇ પણ વ્યકિતનો હક કે રસ, દાવો કે જવાબદારી નથી, જો પણ કોઇ વ્યકિત કે સંસ્થા દાવા કરતું આવે કે સદર મિલકત માટે વાંધા-વચકા કરે તો તે દૂર કરવાના ખર્ચની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે.

સદરહું જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ **"SQUARE 11"** છે અને કોઇ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ. સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્યે ચુકવવાનો રહેશે.

તથા ખરીદનારએ ઉપરના તમામ દસ્તાવેજ અને તેની વિગતો વાંચેલ છે અને / એટલે કે તે આ મિલકતના ટાઇટલથી સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ તેમણે બિલ્ડરને માંગણી કરેલ છે જેનો દુકાન/ઓફીસ નં............. માળ........................., છે. અને જે સુચિ-બી માં વિશિષ્ટ રૂપથી દર્શાવવામાં આવેલ છે અને બિલ્ડરે પણ નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન માટે મંજુરી આપેલ છે.

૧. આથી, પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે, જેનો દુકાન/ઓફીસ નં............................ ખરીદનારને રૂા......................./- અંકે રૂપિયા ........................................... પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે, જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, **VAT**, સર્વિસ ટેક્સ, **GST**, કે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂા......................./- અંકે રૂપિયા .......................................................પુરા ચુકવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે :

| અનું. નં. | ચેક નં. | બેંકનુ નામ | તારીખ | રકમ |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| કુલ | | | | |

આથી, “પ્રમોટર” ઉપર મુજબની રકમ મળ્યાની કબુલાત કરે છે.

૨.જત, બિલ્ડિંગનું બાંધકામ વડોદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગે મંજુર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે. અલબત્ત, જો બિલ્ડર ઇચ્છે તો દુકાન/ઓફીસ / ટાવરના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઇ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં કોઇ ફેરફાર હોઇ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજુરી મેળવવી પડશે. એ જ રીતે, મંજુર થયેલ યોજનામાં કોઇ ફેરફાર કરે તો, વડોદરા મહાનગર સેવા સદન વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે.

૩.જત, ખરીદનારાઓ મંડળના સભ્ય બનવા માટે બંધનકર્તા રહેશે અને તેમણે કબજો લેતી વખતે સમક્ષ અધિકારી સમક્ષ સભાસદ ફી ભરવાની રહેશે. ખરીદનાર/રાઓ એ મજકુર મિલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો કબજો લઇ લીધેલ માનવામાં આવશે અને તેને/ તેણીને વેચાણ ખતની તારીખથી મંડળ/ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સામાન્ય જાળવણી ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

૪.કબજાની, વેચાણ કરારના અમલની કે દુકાન/ઓફીસ / ટાવરનું બાંધકામ પુર્ણ થયાની તારીખ, તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજય સરકારના અને સ્થાનિક સત્તાના તમામ ખર્ચા ડેવલપરે ચુકવવાના રહેશે અને તે તારીખ બાદ ફ્લેટ ખરીદનારે ચુકવવાના રહેશે.

૫.તબદીલ / વેચાણ કરારની તેમના નામે કરવાની કાર્યવાહી અને નોંધણીના તમામ ખર્ચા ખરીદનાર/રાઓએ ચુકવવાના રહેશે અને મંડળના થાપણની રકમના હિસ્સા માટે પણ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

૬.પ્રમોટર એલોટીને સદર દુકાન/ઓફીસ / એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં માં મોડા તા...................... સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગો માં એલોટ દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(૨) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સમક્ષ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ દુકાન/ઓફીસ નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગાવઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકકરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ની અંદર તેના જતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર દુકાન/ઓફીસ / એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા આલોટ દિન-૧૫ માં ઓપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટ દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / દુકાન/ઓફીસ નો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોકત મુદ્દા ૧૬.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યાથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર દુકાન/ઓફીસ / એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ દુકાન/ઓફીસ / એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદ્‌ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોઇ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહી.

ખામીની જવાબદારી :

૮.મજકુર દુકાન/ઓફીસ/ ટાવરનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ દુકાન/ઓફીસ / ટાવરની કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જયારે પણ શકય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે અને જોતે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન બને તો, ખરીદનાર/રાઓ ડેવલપર પાસેથી આ પ્રકારની નુકસાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઇ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર બિલ્ડીગના યુનીટ/ ટાવર/ ફેઝના માળખાનાં બદલાવ કરેલ હોવો હોઇએ નહી, જેમાં કોલમ, બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે, આથી અહી મંજુર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર/રાઓ બાથરૂમ, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહી જેના લીધે પાણી લીક થાય. જો આ પ્રકારનો કોઇ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજુરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહી ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપર જાણી જોઇને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને એપાર્ટમેન્ટમાં રહેનાર લોકોના નિષ્કાળજીપુર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટફુટનો તેમાં સમાંવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજુરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય ફ્લેટને થયેલ નુકશાનની ભરપાઇ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯.યુનીટને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઓની રહેશે અને કલાઉડીંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઇલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોકસી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામાગ્રીની વોરંટી અહી આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને યુનીટ/ ફેઝ/ ટાવરના જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે, અને જો ખરીદનાર/રાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામા આવે/ રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૦. જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે યુનીટ/ બિલ્ડીગ/ ટાવર ના અવારનવાર તુટફુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રકચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી મામુલી

તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહી અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

૧૧. આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમની ટીમ દુકાન/ઓફીસ / ટાવરનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર, ફલોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંર્પુણ બિલ્ડીગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઇપણ કામ કરશે નહી.

૧૨. આથી ખરીદનાર/રાઓને આ સમજ સાથે વેચાણ માટેનું દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા માટે તૈયાર થયા છે કે મિલકતના કેસ જાહેરનામામાં આપેલ શરતો મુજબ શિડયુલ માં વર્ણન કરેલી મિલકતની એફ.એસ.આઇ. માં જો વધારો થાય અને જો ડેવલોપર દ્વારા ટી.ડી.આર ખરીદવા માં આવે તો ડેવલોપર બાંધકામ વધારી શકે છે અને જો આ પ્રકારના બાંધકામની પરવાની મળે તો કોમન એરિયા અને સુવિધાનો વણ વહેંચાયેલ ભાગ પ્રમાણસર રીતે ઘટી જશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૩.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૧૩.૨ પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સતામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૧૩.૩ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૧૩.૪ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

૧૩.૪ સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ બિલ્ડીગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, બિલ્ડીગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૧૩.૫ પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

૧૩.૬ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

૧૩.૭ પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ દુકાન/ઓફીસ નું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૧૩.૮ સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓની કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૩.૯ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૩.૧૦ સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તમંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળે નથી.

૧૪. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

૧૪.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે બિન્ડીગમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૨ એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે બિલ્ડીગમાં બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વશતુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીગના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા

અપૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૧૪.૩ આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરૂધ્ધ એવું કાંઇ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં ઉપરોકત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

૧૪.૪ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જયા એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઇનેજ અને પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતિ કરવી નહીં.

૧૪.૫ એવું કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ અને બિલ્ડીગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

૧૪.૬ એવું કોઇપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

૧૪.૭ એપાર્ટમેન્ટ જયાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૧૪.૮ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓ કનેકશનના સ્થાનિક સત્તધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૧૪.૯ જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઇ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૪.૧૦ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઇ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૧ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટાના તથા વાપર - ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૧૨ એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીગ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે

૧૪.૧૩ એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૫. દસ્તાવેજની વિગતો :-

જત,ખરીદનારની માંગણી પર, પ્રમોટરે ટાઇટલ, ખત અને દસ્તાવેજો, ઓર્ડર, એન.એ.ઓર્ડર, પરવાનગીઓ, નોંધણીના પ્રમાણપત્રો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, સદરહું જમીનના ટાઇટલ સર્ચ રિપોર્ટ, નુકશાન ભરપાઇ ખત, પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્લાનની બાંયધરીઓ, લેઆઉટસ, પ્રમોટરના અને જમીન જાગીર (અધિનિયમન અને વિકાસ) કાયદો ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને તેના અંર્તગત બનાવવામાં આવેલ બીજા કાયદાઓ અને અધિનિયમો આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડિઝાઇનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચાવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય. અને સદર કરાર મુજબ અમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી અમો ખરીદનાર સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીશુ.

૧૭. આથી બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનાર/રાઓને દુકાન/ઓફીસ / ટાવરની સીમાને અડીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર કે તેને અડીને આવેલ અગાસી કે અગાસીની ખુલ્લી જગ્યા કે જગ્યાઓ ફાળવવામાં આવી હોય તો તેવા ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ તે પ્રકારની જગ્યાને ખુલ્લી જગ્યા તરીકે કે અગાસી તરીકે જ વાપરશે અને તેના પર કોઇ પણ પ્રકારના કાયમી કે કામચલાઉ માળખા ઉભા કરવામાં આવશે નહી અથવા અગાસીનો કોઇ પણ ભાગ ઢાંકવામા આવશે નહી કે અગાસીના કોઇ પણ ભાગ કે દિવાલ નો બગીચા તરીકે ઉપયોગ કરવામા આવશે નહી, અને જો બિલ્ડીગના દુકાન/ઓફીસ ના ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ આ શરતોનો ભંગ કરશે, તો પ્રમોટર આવા કોઇ પણ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે તે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જેતે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવામાટેના ખર્ચ કે નુકશાનીની ભરપાઇ કરીદનાર/રાઓ ને કરવાની રહેશે. આ શરતના પ્રકારે, ખરીદનાર/રાઓ ઉપર જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરશે અને તેમને અનન્ય રીતે વાપરવા માટે આપેલ મિલ્કતમાં કોઇ પણ માળખુ ઉભું કરશે નહી.

૧૮. જો ખરીદનાર/રાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલા વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવા ઇચ્છતા હોય તો તેમને આ પ્રકારનો કબજો એ સમજુતિ સાથે આપવાનો રહેશે કે ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યાં સુધી અન્ય કોઇ પણ સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા પાણી અને ડ્રેનેજનું જોડાણ મળી શકશે નહી.

૧૯. સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન, કોમન પ્લોટ તા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વપાર ઉપયોગ કરવાનો હકક **"SQUARE 11"** ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

૨૦. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૧. વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)

એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૨. સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૨૩. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલીકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના રહેશે. ભવિષ્યમાં સદર ટાવરના અગાસી (ટેરેસ) માં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઇ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફ્ટ, ગટર લાઇન, ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઈટ તથા ગેસ કનેકશનની લાઇન અંગે જોડાણ કરવા અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

૨૪. <u>કરાર રદ કરવા બાબત : **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૫. સદર યોજનાના અલોટ થયેલ ફ્લેટ માં ૩% થી વધુ વેરીએશન આવશે તો તે પ્રમોટને એલોટીએ તેની બજાર કિંમત મુજબ રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને જો ૩% થી ઓછુ વેરીએશન આવશે તો તે પ્રમોટરએ એલોટીને તેની કિંમત ચુકવવાની રહેશે.

૨૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડક્ષ (એફએસઆઇ) માત્ર ............... ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા

ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ............... એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે .............. એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૨૭. સદર મિલકત ની રકમ ચુકવવામાં ડીલે થશે તો સદર બાનાખત રદ થાયતો બાનાપેટે આપેલ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટીને પરત આપવામાં આવશે.

૨૮. પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી. અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી., અને જો આવો કોઇ શાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી

૨૯. સદર યોજનાનું **The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.........................................................., તા. ................... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

સુચિ-"અ"

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૫-૫૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૮૭ વાળી બીન-ખેતીની જમીનમાં આવેલ "સીટી પાર્ક સોસાયટી" નામની યોજનામાં આવેલ (૧) પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪.૧૨ ચો.મી. (૨) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી ઉત્તર દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૧, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. (૩) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી દક્ષિણ દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૭.૧૨ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન.

સુચિ-"બ"

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ સમા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૫-૫૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૮૭ વાળી બીન-ખેતીની જમીનમાં આવેલ "સીટી પાર્ક સોસાયટી" નામની યોજનામાં આવેલ (૧) પ્લોટ નં.૨, જેંના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪.૧૨ ચો.મી. (૨) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી ઉત્તર દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૧, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. (૩) પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી દક્ષિણ દિશામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧.૫૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૭.૧૨ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "**SQUARE 11**" નામની યોજનામાં ............... ફલોર પર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં............., જેનું બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ ............. ચો.મી. કાર્પેટ તથા તથા સદર દુકાન/ઓફીસને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. વાળી મિલકત. સદરહું મિલકત ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સુચિ-"ક"

એપાર્ટમેન્ટ ના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

સ્ટ્રકચર ડિઝાઇન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફ્રેમવર્ક અને ઈંટનું કડિયાકામ.

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઇડીગ વિંડો.

બધા દુકાન/ઓફીસમાં વિટ્રીફાઇડ ફલોરિંગ.

સારી ગુણવત્તા વાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર.

આઇ.એસ.આઇ બ્રાન્ડની ગુણવત્તા વાળી ઈલેકટ્રીક સ્વીચો.

કનસિલ્ડ આઇ.એસ.આઇ વાયરીંગ

પુરતા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટ સાથે ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ અને સ્વીચો.

નોંધઃ

સદરહું વિગતો સામાન્ય છે જે સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા પર આધારિત હોવાથી બદલાઇ શકે છે.

કોઇ પણ વધારાની વિગતો કે કામની અલગથી કિંમત ચુકવવાની રહેશે. ઉપર આપેલ મુજબ નક્કી

થયેલમાં કોઈ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વર્જ્ય કરવા પર રિબેટ કે રીફંડ મળશે નહી.

સર્વગત સુવિધાઓ

- મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- એલિવેટર
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

જેની સાક્ષીએ આ કરાર...............ના દિવસે..............મહિને વર્ષ ૨૦૧૯ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યકિતઓ.

<u>બીજા પક્ષવાળા /વેચનાર</u> :

**AUM INFRA** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો
૧. વિશાલ જશભાઈ પટેલ
૨. ચિરાગ સુરેશચંન્દ્ર રાય

૧. .............................
(વિશાલ જશભાઈ પટેલ)

૨. .............................
(ચિરાગ સુરેશચંન્દ્ર રાય)

<u>વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:</u>

...........................