

રજી.નંબર : \_\_\_\_\_

તારીખ : \_\_\_\_\_

॥ બાનાખતનો ફરાર ॥

"Palm Exotica"

ગાયત્રીભંદિર સામે, ૧૮.૦૦ મી.ના રોડ પર, શ્રીપોરટીબી, વાધોડીયા, વડોદરા

**-: બાનાખતનો કરાર :-**

આજરોજ તારીખ : /૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ

"Palm Exotica" નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ દુકાન/ડુપ્લેક્ષ નં. \_\_\_\_\_ વાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

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

**M/s. Krishna Enterprise** (P.No.AAXFK1520G) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ૩, પર્લાવિહાર સોસા.,કુબેરેશ્વર માર્ગ,વાધોડીયા-ડભાઈ રીંગ રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી,તર્ફે ભાગીદાર તરીકે **હિતેશકુમાર રમેશચંદ્ર શાહ** ઉ.વ.આ.૪૫, (Aadh. 8819 2664 7466) (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલીક અગર આયોજક/પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

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

\_\_\_\_\_ age \_\_\_\_

P.No. \_\_\_\_\_ Aadh.No. \_\_\_\_\_

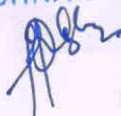
Resi. at \_\_\_\_\_ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો લખી આપનારા માલીક અને આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનારા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-

જી.વડોદરા, તા.વાધોડીયાના મોજે ગામ શ્રીપોર્ટીબીના જુના બ્લોક/સર્વે નં.૨૮ ના નવીન બ્લોક/સર્વે નં. ૩૭ વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેનુ માપ ૨૫૯૦૦.૦૦ ચો.મી.છે.

સદર ઉપરોક્ત જમીનના ઉત્તરોત્તર થયેલા ફેરફારો મુજબના માલીકો, મુખત્યારો અને કબજેદારો ગોપાલભાઈ મોહનલાલ પટેલ તથા વિગેરેનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીનનો બિનખેતી હેતુ (બહુહેતુક)નો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી મેળવવા કરેલ કાર્યવાહીઓ અન્વયે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૧૮/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ, તેઓના હુકમ નં.૪૭૧/૧૯/૦૩/૦૭૮/૨૦૧૯ અન્વયે તથા તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ, તેઓના હુકમ નં.૪૨૯/૧૯/૦૩/૦૭૮/૨૦૨૧ અન્વયે આપ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીનના વેચાણ અંગે ઉપરોક્ત જમીનના માલીક પાસેથી, અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંયુક્ત ભેગા મળી,પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપી, તા.૨૦/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૨૨૫૫ અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી.જે આધારે સદરહું જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી/પ્રમોટરના નામે નામફેર અંગેની કાર્યવાહીઓ થયેલ છે.

FOR KRISHNA ENTERPRISE



PARTNERS

- ૨) સદરહું સમગ્ર જમીનમાંથી અનામત તરીકે રાખેલ ૧૦૩૬૦.૦૦ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં, બાકી રહેતી ૧૫૫૪૦.૦૦ ચો.મી.વાળી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/જમીનના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા)માંથી તા. ૧૩/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ, પરવાનગી નં. વુડા-પ્લાન-૩/પરવાનગી/૦૬/૨૦૨૧ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ "Palm Exotica" નામથી યોજના કે જેમાં કુલ-૬૯ દુકાનો તથા કુલ-૭૮ દુપ્લેક્ષો પ્રમાણે 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 કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશુ નહીં.(કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)
- ૩) અમો લખી આપનારા-જમીન માલિક, આયોજક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હકકો અને અધિકારોની રૂઝાંચે આ કરાર અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી,નીચેની શરતો ને આધીન રહીને /રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવડતા 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 ધરાવતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપ્લબ્ધ 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 એક્ટના 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. કે જે અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.
- ૪) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના કબજા-માલિકી હકકો અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ,વકીલશ્રીએ ઈચ્છુ કરેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો,મેળવેલ બીનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગી ઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા)માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજૂરીઓ, લે-આઉટ પ્લાનની, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, અલીવેશન, સેક્શન વિગેરેની મંજૂરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપૂર્ણ માહિતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપ્લબ્ધ 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 લેનારાનાએ સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનિટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી, તે અંગેની માગણી કરતાં,તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

૫) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ અને મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામ નુ 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.

૬) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નક્કી 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 નક્કી કર્યા 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 પ્રોજેક્ટની જમીનમાં આયોજીત **"Palm Exotica"** નામની યોજનામાં ફક્ત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના બાંધકામવાળી પ્લોટ સહીતની દુકાનો, દુકાનો માટે રોડ-રસ્તા, આગળના ભાગે કોમન પાર્કિંગનું બાંધકામ થનાર છે. અને કુપ્લેક્ષો તથા કુપ્લેક્ષો માટે કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ, એમીનીટીઝ મુજબ નુ બાંધકામ થનાર છે. અને આથી વેચાણ આપવા નક્કી 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) ઉપરોક્ત 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 નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.(કેજે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લીધેલ પુર્ણ એરીયા, જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતરીક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

- 1b) તમો લખી લેનારા/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે ચોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન-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 મળ્યાનુ 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 હમ્મા/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 એલોટી જવાબદાર રહેશે.

- 1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જે તે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમોમાં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્ષની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો 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 ટેક્ષો, 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 હમ્માઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જે તે હમ્માની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનારા/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં. પરંતુ હમ્માની રકમ નીયત સમયમાં ન ચુકવાય, તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે જે તે હમ્માની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

FOR KRISHNA ENTERPRISE

5

PARTNERS

PARTNERS

- 1f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ 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 એરીયા,દીવાલો સહની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં 3% સુધીની વટઘટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ અરીયાના 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 લેનાર/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 લેનાર/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 લેનાર/એલોટી અમો પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.
- 1h) અમો 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 મનાઈહુકમ 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 હમાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

- ૨) સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ જમીન/પ્લોટેડ એરીયા **15540.00** ચો.મી. મુજબ @ **0.75** પ્રમાણે **11654.99** ચો.મી. એક્સેસ.આઈ એરીયા છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શક્ય, તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એક્સેસઆઈ નો લાભ મેળવીને ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ હોઈ, જે મુજબ પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **8780.49** ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એક્સેસઆઈ નો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે.તેવી સમજુતીના આધારે નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

FOR KRISHNA ENTERPRISE



PARTNERS

અમો પ્રમોટરે સદર યોજનાની જમીનમાં નકકી 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 પ્રમોટરનો અધિકાર રહેશે. અને ત્યારબાદ સંપૂર્ણ હકકો યોજનાના એશોસિએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

સદરહું આયોજીત યોજનાનામાં આવેલ કુપ્લેક્સ યુનીટનો પાર્કિંગ એરીયા પોતાના પ્લોટ/જગ્યામાં જ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનું આગવું ગેરેજ આપેલ નથી. અને તે પ્રમાણે પોતાના પ્લોટેડ વિસ્તાર/જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અને દુકાનો માટે આગળના ભાગે સહીયારો પાર્કિંગ વિસ્તાર હોઈ, જેમાં અનુકુળતા પ્રમાણે પાર્કિંગ કરવાનું છે અને રહેશે. તેવી સમજુતીના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨** માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજુરી મેળવતી વખતે મંજુરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીચમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨** માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને સ્થળપર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના પરીપુર્ણ કરવા અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંન્ને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ/યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુદ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપત્તિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઈલેક્ટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે સરકારી કાયદાઓ/ નીયંત્રણો અન્વયેની પરવાનગીઓ 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 હમા મુજબ ચુકવવાની રકમ, તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટ શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નીચમોને 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 સોંપવાનો

FOR KRISHNA ENTERPRISE

PARTNERS

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 છે.

અમો આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ 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 વાયરિંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતા ઓ અંગે કે ઉપયોગમાં લેવાનાર 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 મિલકતના બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ સુધીમાં સમયસર પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ કારણોસર કે રેરા દ્વારા, સરકારી પરવનાગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદામાં વધારા સિવાયની સમયમર્યાદા દરમિયાનની 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 કોઈપણ ત્રણ વખત નાણાંના હક્ક 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 જરૂરીયાત પ્રમાણે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ, મોબાઈલ નંબર પર મેસેજ દ્વારા નોટીસ આપી/જાણ કરી, 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/

FOR KRISHNA ENTERPRISE

PARTNERS

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 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 મુજબની રહેશે.

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 કિમત 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, ચુકવે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોક્ત જણાવેલ મુદ્દતસુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ ઉપરોક્ત પેરા નં.૨.૨) 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 કરાયે થી 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

FOR KRISHNA ENTERPRISE



PARTNERS

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 કરવાને લગતી બાબતો ની પુર્તતાઓ કરી આપી,એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવા લાયક મિલકતનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનું કામ પરીપુર્ણ 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 મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે ઉપરોક્ત પેરા 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 પરીપુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરવાને 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.અને સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી ગયેથી જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, માલીકી હકકે નામફેર થાય તે માન્ય રાખી/ગણાવનો રહેશે.

૭.૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી,વર્ષ-પાંચ(૫) સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રક્ચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તા માં 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 ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, લખી લેનારા-એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પ્લીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન 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 ધસારા કે કુદરતી આપત્તીઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તોતે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેનન્સ શિડ્યુઅલનું પાલન ન થયું હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટરનાની 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 દુકાનો અને કુપ્લેક્સ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમ્બોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીચમો, પેટા નીચમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નીચમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખાનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્યથે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનિટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજના સહના નીચમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને તેના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ/મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન 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 એશોસીએશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશન ની 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 જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જ્યાં સુધી યોજના રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં 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 પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન એમીનીટીઝ તથા એક્સેસઆઈ અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે સહના અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. અને તે તમામ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીચમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. અને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેથી અગાસી જેતે યુનિટ વેચાણ માલિકનાની થનાર હોઈ, યુનિટની અગાસી ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઈ લાગ-ભાગ, હકક, અધિકાર રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડુપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોધણી 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 પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- iii. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે/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 પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું 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 લેનાર/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો, હકક, હિતને બાધ 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 /એલોટીના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતું નથી કે થનાર નથી.
- viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનાર/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

FOR KRISHNA ENTERPRISE



PARTNERS

- 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 સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનું 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 જમી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.
- xii. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજાહે ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

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

- I. સદરહું વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ 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 આથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કે જે 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 ખુદ્દા 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 આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સંબંધિત 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 પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
- VI. લખી લેનારા/એલોટીના વેચાણ આપવા નક્કી 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. અને કોમન પેસેજ-લીફ્ટમાં ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે 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 નક્કી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, 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 નક્કી 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

FOR KRISHNA ENTERPRISE



PARTNERS

તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનું નીરાકણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે. આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, 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.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ સદરહું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે યોજના અંગે મનાઈહુકમ 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.

**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 નક્કી 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 એકટના 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 **"Palm Exotica"** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

અમો આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે પ્રોજેક્ટ/યોજના હેઠળની કુલ **15540.00** ચો.મી. કે જેમાં ડુપ્લેક્ષ યુનિટોના પ્લોટ માટેની કુલ **7204.58** ચો.મી. જમીન તથા કોમન રોડ-રસ્તા માટેની કુલ **2672.62** ચો.મી. જમીન તથા કોમન પ્લોટ માટેની કુલ **1341.61** ચો.મી. જમીન મળી કુલ **11218.81** ચો.મી. જમીન છે. તથા દુકાન યુનિટોના પ્લોટ માટેની કુલ **2525.12** ચો.મી. તથા કોમન પ્લોટ માટેની કુલ **347.76** ચો.મી. તથા કોમન પાર્કીંગ માટેની કુલ **1448.31** ચો.મી. જમીન છે.તેવી સમજુતીના આધારે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

FOR KRISHNA ENTERPRISE

PARTNERS

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજનામાં દુકાનોનું તથા કુપ્લેક્ષ પદ્ધતિ મુજબ કુપ્લેક્ષોના બાંધકામ અંગે મંજૂરીઓ મેળવી અને નકશા મંજૂર કરાવેલ હોઈ, જેમાં દર્શાવ્યા મુજબ ૧૮.૦૦ મી.ના મેઈન રોડ પરથી પસાર થઈ કુપ્લેક્ષો માટે જઈ-આવી શકાય તે રીતેના નકશાના કી-પ્લાનમાં સબ પ્લોટ નં. A માં જણાવ્યા પ્રમાણેની જમીનમાંથી ૧૨૮.૩૫ ચો.મી. જમીન કે જે ૭.૫૨ ચો.મી. પહોળો એપ્રોચ રોડ માટે હોઈ, જે કાયમી ખુદ્દો રાખવાનો છે અને રહેશે. અને જે રોડ પરથી જઈ આવી શકાય તે રીતે અંદરના ભાગે આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટના, કોમન સુવિધાઓ, એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કુપ્લેક્ષો ના માલીકોએ સહીયારો એકબીજા સાથે ભેગા મળીને અન્ય કોઈને અડચણ, અંતરાવ ન પડે તે રીતે, વાંધો, તકરાર કર્યા સીવાય કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને તેના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, જાણવણી, નીભાવણી ખર્ચ એશોસીએશનના નીયમો, શરતોને આધીન રહીને કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં બનાવેલ કબલ હાઉસના વાપર, ઉપયોગ અંગે દુકાન વેચાણ લેનારાઓનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં. અને ૧૮.૦૦ મી. ના રોડ બાજુએ આગળના ભાગે આવેલ દુકાન માલીકોએ દુકાનની આગળ માર્જીન/કોમન પેસેજ બાદ આવેલ કોમન પાર્કિંગનો ઉપયોગ સહીયારો એકબીજા સાથે ભેગા મળીને અન્ય કોઈને અડચણ, અંતરાવ ન પડે તે રીતે, વાંધો, તકરાર કર્યા સીવાય કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને વધુમાં સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ હાઈટેન્સન લાઈનની નીચે આવેલ કોમન પ્લોટ-A ને અડીને યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે ૭.૫૦ મી.નો એપ્રોચ રોડ બનાવેલ છે. જે કુપ્લેક્ષ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને જવા-આવવામાં અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે કાયમને માટે ખુદ્દો રાખી, તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. જેમાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ વાંધો કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

સદરહું સમગ્ર યોજનાની સમગ્ર ખુદ્દી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની, તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની અન્ય જમીનમાં કે કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે કોમન રોડ-રસ્તામાં કે કોમન પ્લોટમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. કેજેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૭) 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 સંપુર્ણ 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 સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

FOR KRISHNA ENTERPRISE

16

PARTNERS

૧૮) અમો આથી, સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર યોજનાના કોમન રોડ-રસ્તાઓ, કોમન પાર્કિંગમાં અન્ય કોઈને જવા-આવવામાં તકલીફ કે અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે પરંતુ તેમાં કોઈપણ પ્રકારે ફુલ,ઝાડ વાવી કે બાંધકામ કરી કે કચારી બનાવી કે ફેન્સિંગ મારી દબાણ કરવાનું રહેશે નહીં. એટલે કે યુનિટ માલીકોને વેચાણ આપેલ પ્લોટેડ જમીન/કંપાઉન્ડ વોલની બહાર કોઈપણ પ્રકારે માલીકી રહેશે નહીં કે માંગી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૯) અમો આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના કે જે વિકસીત થતાં વિસ્તારમાં આવેલ હોઈ, જે તે ઓથોરેટી દ્વારા પાણી, ડ્રેનેજની લાઈનો ક્યારે અપાશે, તેની કોઈ જાણ નથી. જે અન્વયે પાણી અંગે હંગામી ધોરણે કોમન બોર મારફતે અને ડ્રેનેજ અંગે હંગામી ધોરણે ખાનગુવાની વ્યવસ્થા કરી આપવાની હોઈ, તેનો વાપર,ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો કરવા-કરાવવાનો હોઈ, તેનો જાળવણી, નિભાવણી, સફાઈ, મરામત અંગેનો ખર્ચ વિગેરે સહીયારો ભોગવવાનો રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-યોજનાના આયોજકો સાથે જે તે ઓથોરેટી દ્વારા મેળવવી અપાવવા અંગે આગ્રહ રાખી શકાશે નહીં કે ભવિષ્યમાં માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તે અંગે યોજનાના તમામ યુનિટ માલીકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૦) સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીનના વિકાસ અર્થે મેળવેલ પરવાનગીઓ અન્વયે મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવેલ ૧૮.૦૦ મી.ના મેઈન રોડ પર જઈ-આવી શકાય, તે રીતેના યોજનામાંથી પસાર થતાં ઈન્ટરનલ રોડ કાયમી ખુદ્દી રાખીને સહીયારો જવા-આવવા માટે વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, તે આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ કે જે એન્ટ્રી ગેટોથી જઈ-આવી શકાય,તે રીતે કાયમને માટે રોડ-રસ્તો કાયમી ધોરણે ખુદ્દો રાખવાનો છે અને રહેશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજનામાં આગળના ભાગે આવેલ દુકાનના યુનિટ માલીકોને વેચાણ આપેલ પ્લોટેડ માપ પ્રમાણેની માલીકી પ્રાપ્ત થનાર હોઈ, આગળના ભાગે જવા-આવવાના કોમન પેસેજવાળી જગ્યા હોઈ, દુકાનની ઉપર આવેલ અગાસીના માલીકી હકકો જે તે દુકાન માલીકોને પ્રાપ્ત થતાં હોઈ, અગાસીમાં જવા-આવવા માટે કે ભવિષ્યમાં જરૂરી પરવાનગી મેળવવી ઉપર બાંધકામ કરો-કરાવો તેવા પ્રસંગે પોતાની દુકાનની પાછળ આવેલ માલીકીવાળી માર્જીનની જગ્યામાં દાદર મુકીને અગાસીમાં જઈ આવી શકાશે. દુકાનની આગળના ભાગે કોઈપણ સંજોગોમાં દાદર મુકી શકાશે નહીં. કે તેવું કૃત્ય કરી-કરાવી શકાશે નહીં.

૨૧) સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે/ ફા.પ્લોટનંબરોવાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા,નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો-સવલતોનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/યોજનાનું આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે. તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે.તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહીં કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં.અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જે તે ડેડ એન્ડવાળા યુનિટ

માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ આપેલ છે.

૨૨) સદરહું યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમનવાયરીંગ, કોમન એમીનીટીઝ, સામુહિક વપરાશ અંગેની સુવીધાઓની તથા તેને સલગ્ર તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત,નુકશાની,ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોક્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રીકલ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/ પ્રમોટરનાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી- કરાવી શકાશે નહીં. વધુમાં સદરહું યુનીટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ 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 યુનીટનો વાપર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) અમો પ્રમોટર 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 કન્સલટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ/એનઓસી મેળવવીને વધારાનું કામ કરી-કરાવી શકશો. અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમિયાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમિયાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમિયાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાડવાના કામ સમયે ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફ્લોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે, કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય, કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફીટીંગ્સના કામ દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુના યુનીટ માલીકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૪) સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટોના સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, નળ-ફ્રેજેજની પાઈપો, ઈકવીપમેન્ટ, ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ),પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી

બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈકવીપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ જે તે દીનેથી 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 સદરહું યોજનામાં પ્રવર્તમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપલબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ થનાર/કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ધસારા કે આપત્તિઓ, અર્થક્રિક વિગેરેના કારણો, ભેજ વિગેરેના કારણો 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.

૨૫) સદર યોજના અંગે ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજૂરી અન્વયે મંજૂર થયેલ નકશાઓની શરતોને આધીન રહી, તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ રહેણાંક યુનિટ નો વાપર, ઉપયોગ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ પદ્ધતિ મુજબ કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા-કરાવ્યા સીવાય, ફક્ત રહેણાંક માટે કરવાનો રહેશે. અને સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, ગેમ પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન/કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની જેવી પ્રવૃત્તિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુનો અથવા તો અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ, ન્યુસન્સ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેની એલોટીનાને જાણ-સમજમાં છે. 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 સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૬) તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણો 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 ભરપાઈ 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 અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) સદરહું આયોજીત યોજના અંગે મંજૂર થયેલ/કરાવેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ, કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ યોજનાના કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો હોઈ, રોડ-રસ્તામાંથી કે એક-બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર, ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ ખામી ચુકત લાઈનવાળા જેતે યુનિટ માલીકોએ જ કરવાનો રહેશે. અને તે અંગે આજુબાજુના યુનિટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર લેખ લખેલ છે.

**-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-**

રજી.ડીસ્ટ્રી.વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વાઘોડીયાના મોજે ગામ શ્રીપોર્ટર્ટીબીના જુના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮ ના નવીન બ્લોક/સર્વે નં. ૩૭ વાળી જમીન કે જેનું માપ ૨૫૯૦૦.૦૦ ચો.મી. છે. જે જમીનમાંથી અનામત તરીકે બાકી રાખેલ જમીન બાદ કરતાં બાકી રહેતી ૧૫૫૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ મુજબ "Palm Exotica" નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

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

**-: દુકાનો માટે :-**

સદર ઉપરોક્ત જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકીમાં આવેલ દુકાન નં. .... કે જેના પ્લોટનું માપ ..... ચો.મી. અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પાર્કીંગનું માપ ..... ચો.મી. અને વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટનું માપ ... ચો.મી. મળી કુલ માપ ..... ચો.મી. છે.

સદર પ્લોટેડ જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ..... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના સંપૂર્ણ બાંધકામવાળી તથા તેમાં આવેલ નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના હક્કો સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

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

**-: દુપ્લેક્ષો માટે :-**

સદર ઉપરોક્ત જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકીમાં આવેલ દુપ્લેક્ષ નં. .... કે જેના પ્લોટનું માપ ..... ચો.મી. અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન રોડ-રસ્તાનું માપ ... ચો.મી. અને વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટનું માપ ..... ચો.મી. અને મળી કુલ માપ ..... ચો.મી. છે.

સદર પ્લોટેડ જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ..... ચો.મી.ના અને ફ્લેટ ફ્લોર ..... ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ..... ચો.મી.ના અને ફ્લેટ ફ્લોર ..... ચો.મી. અને સેકન્ડ ફ્લોર પર સ્ટેર કેબીનના ..... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના સંપૂર્ણ બાંધકામવાળી તથા તેમાં આવેલ નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના હક્કો સહની જમીન-મિલકત કે જેની 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. ....-૦૦ પુરા કેજે ..... બેકના ચેક નં. .... દ્વારા (કેજે ૧૦% થી વધુ ન હોઈ) તે રીતે બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લિકેશન 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 ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દિવાલોનું ચણાતર અને 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 ચણાતર, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૬) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રસ, લોબીના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૭) નક્કી 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 નહી તે રીતેની રકમ)
- ૮) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ફ્લોરીંગ, લાઈટવાયરીંગ અને ફીનીશીંગ વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

- ૯) 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 ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

**-: એક્ષેચર-૧ :-**

**-: રેરા હેઠળની નોંધણી :-**

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓને આધીન નોંધણી નં. \_\_\_\_\_ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

**-: એક્ષેચર-૨ :-**

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

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

**કુપ્લેક્ષો માટે :-**

- ૧) સ્ટ્રક્ચર :- સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર એ સુચવ્યા/ડીઝાઇન મુજબ અર્થકે રેસીસ્ટન્ટ તમામ આરસીસી સ્ટ્રક્ચર અને બ્રીક મેસેનરીવર્ક.
- ૨) રસોડું :- સારી ગુણવત્તાવાળુ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શીક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધીની કુદી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.
- ૩) ફ્લોરીંગ :- તમામ રૂમોમાં આર્કટેક્ટની ડીઝાઇન મુજબ પ્રીમીયમ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનુ ફ્લોરીંગ.
- ૪) પ્લાસ્ટર-પેઇન્ટ :- અંદરની દિવાલો- પુટ્ટી/પ્રાઇમર સાથે સ્મુધ પ્લાસ્ટર અને બહારની દિવાલો- ડબલ કોટેડ સરફેસ પ્લાસ્ટર પર વેધરપ્રુફ કલર.
- ૫) બાથરૂમ :- લીન્ટલ લેવલ સુધીની પ્રીમીયમ કવોલીટીની ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,બ્રાન્ડેડ કંપનીનુ સેનેટરીવેર.
- ૬) દરવાજા-બારીઓ :- પુડન ફ્રેમ સાથેનુ આકર્ષક મેઇન ડોર અને સ્ટોન ફ્રેમ સાથેના અન્ય તમામ સારી ગુણવત્તા વાળા લેમીનેટવાળા દરવાજા તથા સ્ટોન ફ્રેમ સાથેની આર્કટેક્ટની ડીઝાઇન મુજબ એલ્યુમીનીયમ બારીઓ.
- ૭) ઇલેક્ટ્રીક :- આઈએસઆઈ માર્ક વાળા કન્સીલ્ડ કોપર વાયરિંગ અને દરેક રૂમોમાં મોડ્યુલર સ્વીચોના પુરતાં પોઇન્ટો.
- ૮) પ્લમ્બિંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા સીપી.ફીટીંગ્સ સાથે પીવીસી કન્સીલ્ડ પાઇપ.

**દુકાનો માટે :-**

- ૧) સ્ટ્રક્ચર :- સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર એ સુચવ્યા/ડીઝાઇન મુજબ આરસીસી સ્ટ્રક્ચર અને બ્રીક મેસેનરીવર્ક.
- ૨) ફ્લોરીંગ :- આર્કટેક્ટની ડીઝાઇન મુજબ પ્રીમીયમ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ(2X2) નુ ફ્લોરીંગ.

FOR KRISHNA ENTERPRISE

**22**



PARTNERS

- ૩) પ્લાસ્ટર-પેઇન્ટ :- અંદરની દિવાલો-પુટ્ટી/પ્રાઇમર સાથે સ્મુધ્ધ પ્લાસ્ટર.
- ૪) બાથરૂમ :- ૩ કુટ સુધીની ગ્લેઝ ટાઇલ્સ અને બ્રાન્ડેડ કંપનીનું સેનેટરીવેર.
- ૫) શટર :- ગેલ્વેનાઇઝ શટર ઓલઇ પેઇન્ટ સાથે.
- ૭) ઇલેક્ટ્રીક :- આઇએસઆઇ માર્ક વાળુ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરિંગ અને મોડ્યુલર સ્વીચોના પુરતાં પોઇન્ટો.
- ૮) પ્લમ્બિંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા સીપી.ફીટીંગ્સ સાથે પીવીસી કન્સીલ્ડ પાઇપ.

તદ્ ઉપરાંત ઓપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

- ૨૭) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળા-પ્રમોટરનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ,ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકત ના આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઇટલ 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 આપી, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

માલીક/એક તરફવાળા/પ્રમોટર/આયોજક :-

સાક્ષીની સહી :-

M/s. Krishna Enterprise એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

હિતેશકુમાર રમેશચંદ્ર શાહ

લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા :-

=====

( )

FOR KRISHNA ENTERPRISE

PARTNERS