## <u>બાનાખતનો કરાર</u>

આજ રોજ સદર કરાર તા. . . . ./ . . . ./૨૦૨૧, . . . . . . . . . વાર ના રોજ :

**“PARAM CREST”** નામની **યોજનામાં ટાવર - .....  માં ...... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. .......** ની સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર (એકતરફવાળા) જમીન માલિક :-

**<u>પ્રમોટર/એ પક્ષવાળા (જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ)</u>**

**ARYAN REALTY** (પાન નં. ABLFA4593J) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના તર્ફે શ્રી **રોનક જીતેન્દ્ર શાહ**, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહે.૧૦, આકાશ દિપ સોસાયટી, સુભાષપાર્ક નજીક, હરણી વારસીયા રીંગ રોડ, વડોદરા.
(Pan No. ATNPS7798F) (Aadhar No. 5018 4363 9981)
(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા એક પક્ષવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

**<u>એલોટી/બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-</u>**

**……………………,** ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : નોકરી,
(Pan No. …………………) (Aadhar No. ………………..)
**……………………,** ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : નોકરી,
(Pan No. …………………) (Aadhar No. ………………..)
રહે : ………………………..
(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

શ્રી **"PARAM CREST"** તે પહેલા પક્ષવાળા (જેમને હવે પછી 'વેન્ડર' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને પ્રમોટર (બીજા પક્ષવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. વેન્ડર પોતાની સ્વતંત્ર માલિકીની અસલ મિલકત જે મોજે ગામ - બીલ ની સીમના બ્લોક નં. ૪૫૫ જુનો સર્વે નં. ૬૩૫ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૯ ચો.મી. છે. તે પૈકી જમીન જેનો ટી. પી. (સ્કીમ નં.૧ ના ફા. પ્લોટ નં. ૮૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૯ ચો.મી. છે. સદર જમીનનો બિનખેતીનો વાપર કરવાની પરવાનગી મે. વડોદરા જીલ્લા કલેકટર સાહેબ તેમના મે. કલે.સા.શ્રી વડોદરા ના હુકમ નં.એસ.આર/૧૦૨/૧૭નં.વતન/વશી/૪૩૫૭/૧૮ તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૮ થી આપેલ છે. તથા હુકમ નંબર તત્કાલ/એન.એ/એસ.આર/ ૩૨/૨૦૧૮-૧૯ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૫૮૭૬ થી ૫૮૮૪/૧૮ તા. ૧૧/૧૦/૨૦૧૮ થી આપેલ છે. તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના પત્ર નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૬૧/૨૦૧૯ તા.૦૮/03/૨૦૧૯ થી મંજુર કરેલો છે. તથા રીવાઈઝ રજાચીઠ્ઠી વડોદરા મહાનગર સેવાસદન માંથી તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. વોર્ડ-૬/ એસએચબી - ૩૧ /૨૦૨૦-૨૦૨૧, તા. ૨૩/૧૨/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનો છે. (જેને હવે પછી સદર કરારમાં 'પ્રોજેકટ લેન્ડ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/લેસર (ભાડે આપનાર) મૂળ માલિક/પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે જેમાં રહેણાંક ના ફ્લેટ આવેલ છે. સદર રેસીડન્સી/કોમર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ માં ગ્રા. ફ્લોર (પાર્કીંગ), ફ. ફ્લોર, સે. ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર તથા ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સીકસ ફ્લોર, સેવન્થ ફ્લોર, સ્ટેરબીન તથા લીફ્ટરુમ રહેશે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટની **"PARAM CREST"** નામની યોજનામાં **ટાવર - ….. માં …… માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** …… ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેર નં.) **PR/ GJ/ VADODARA/**

**VADODARA/OTHERS/MAA05269/120419**, તા. ૧૨/૦૪/૨૦૧૯ થી નોધંણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર પાવર ઓફ એટર્ની (કુલમુખત્યારપત્ર) ની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગમાં સ્થિત ફ્લેટ/દુકાન ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના આર્કિટેક Rishi Architect (Maheshbhai Rathod) જેનો લાયસન્સ નં.CA/198609993/ 2019, ARCHITECT

ઑલટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં ''સંબંધિત એકટ'') માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેકટ દ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/ સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેકશન વગેરેની લગતી કેટલીક મજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડીગનુ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયત્રંણો અને અકુંશ લાધવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરત વખતે કરવાનુ છે. અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈશ્યૂ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીગનુ બાંધવામાં શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટી સદર પ્રોજેકટમાં **"PARAM CREST"** નામની યોજનામાં **ટાવર -..... માં ....... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** ...... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર ફ્લેટ/દુકાન ને કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી. છે. કારપેટ એરીયાના અર્થમાં ફ્લેટ/દુકાન નો ઉપયોગમાં લાવનાર પૂર્ણ એરીયા જેમાથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ફ્લેટ/દુકાન ની માત્ર આંતરિક

પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે. બાલ્કની એરીયા ........... ચો.મી., પાર્કીંગ એરીયા ............... ચો.મી. તથા વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલ જમીન ............. ચો.મી. છે.

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર ફ્લેટ/દુકાન ના વેચાણની **કુલ કિંમત રૂા............./- (અંકે રૂપિયા ............. પુરા)** જેની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે / બાનાપેટે / એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂા.........../- (અંકે રૂપિયા ................ પુરા)** ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

| રકમ રૂા. | ચેક નંબર | તારીખ | બેન્કનું નામ |
|---|---|---|---|
| . | | | |

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પધ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર ફ્લેટ/દુકાન ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ રહેણાંક/કોમર્શીયલ ના ફલેટ આવેલ છે. સદર રેસીડન્સી/કોમર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ ટાવર ''એ'', ''બી'', ''સી'', ''ડી'', ટાવર માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી તથા ''ઈ'', ''એફ'', તથા ''જી'' ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી એઈઠ ફલોર સુધી આવેલ છે. તેમાં ગ્રા. ફલોર (પાર્કીંગ) ફ.ફલોર, સે.ફલોર, થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોર, ફીફથ ફલોર, સીકસ ફલોર, તથા સેવન્થ ફલોર, સ્ટેરબીન, તથા લીફટ રુમ જે **"PARAM CREST"** ધરાવત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરશે.

   સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ફલેટ/દુકાન ની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધરો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧(a ) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી **ફલેટ નં. ...... જેનો કારપેટ એરીયા ....... ચો.મી.** અને તે **"PARAM CREST"** માં આવેલ છે (જેને હવે પછી 'સદર ફલેટ/દુકાન' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) **તે રૂપિયા ........./- (અંકે રૂપિયા ................. પુરા)** જેમાં રૂા.................... ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કીગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

| ક્રમ નં. | બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી | અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી |
|---|---|---|
| ૧. | બુકીગ સમયે | ...............૧૦ ટકા |
| ૨. | વેચાણ કરાર થયેથી | ...............30 ટકા |
| ૩. | ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી | ...............૪૫ ટકા |
| ૪. | આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચરસ કામ થયેથી | ...............૭૦ ટકા |
| ૫. | દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ............... ૭૫ ટકા |
| ૬. | સેનીટરી ફીટીગ, દાદાર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ............... ૮૦ ટકા |
| ૭. | બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમબીંગ ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ............... ૮૫ ટકા |
| ૮. | લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીગ્સ, એન્ટ્રન્સ, લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કાગીરી પુર્ણ થયેથી | ............... ૯૫ ટકા |
| ૯. | બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે | ............ ૧૦૦ ટકા |

કુલ વેચાણ અવેજના ૫% રકમ તમો બીજીતબફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવાના ૧ માસ પહેલા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે

(i) સદર બાનાખતની મુદત ૧૨ માસની રાખવામાં આવી છે.

૧(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને ફલેટ/દુકાન સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, જીએસટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર ધ્વાર વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યૂ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(e) સદર બિલ્ડીગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેર્ટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક MCLR + 2% વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને આગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં.૧(a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧(f) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને ફલેટ/દુકાનની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર ફલેટ/દુકાન સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને , જે લાગૂ પડતુ હોય, તે મેળવયા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ફલેટ/દુકાન સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત પેમેન્ટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં વ્હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ 9160.20 sq.m. છે તે પૈકી 13740.30 sq.m. ઉપયોગ માં લેવાશે તેમા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુહેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં 13713.91 sq.m. ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર ફલેટ/દુકાન ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર સોસાયટી નો જ અધિકાર રહેશે.

૪.૧ જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને ફલેટ/દુકાન નો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક MCLR +2% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, ફલેટ/દુકાન નો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી

પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક MCLR +2% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોકત મુદ્દા નં.૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણાની નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ ધ્વારા એલોટી ધ્વારા જણાવેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લધન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સૂચિત ઉલ્લધનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામા નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અને પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં પ્રમોટર એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણા (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર ધ્વારા સદર બિલ્ડીગમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર ફલેટ/દુકાન નો કબજો મોડામાં મોડા **તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કરાણે કબજો સોંપવાનુ ટાળે તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૪.૧ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણા એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહીત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામા પ્રમોટર કબજો સોંપવાનો સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હકકદાર રહેશે, જો સદર ફલેટ/દુકાન નું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય :-

(i) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

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

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી : મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૭.૨ પ્રમોટર ધ્વારા સદર ફલેટ/દુકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની મૌખીક જાણ કરીએ થી એલોટી દિન-૩૦ પછી ફલેટ/દુકાન નો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી ધ્વારા ફલેટ/દુકાન નો કબજો લેવામં ચૂક થવી : ઉપરોકત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ/દુકાન નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર ફલેટ/દુકાન નો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફલેટ/દુકાન ની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની (લીફટ તથા જનરેટર સિવાયની) જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત ફલેટ/દુકાન વ્યાપારીક/રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયગો કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ/દુકાન ના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આર્વીયક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ધડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમા અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી ધ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ ધ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯.૧ પ્રમોટર ધ્વારા સદર ફલેટ/દુકાન રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે ફલેટ/દુકાન ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાર સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાર સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયા સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા............... આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામા આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી

સોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી ધ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યા સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂા................ કાનુની ખર્ચ પેટે, જમા પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આર્વી ચક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મજૂરીઓ મેળવી લેશે.

(૩) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામા આવેલ તમામ મજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુનસ પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમા સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીનો કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું થતું નથી.

(૭) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્ભવેલ અધિકારોનું થતું હોય.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ફલેટ/દુકાન નુ વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના ઓસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન અરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણા દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણા લેવી, વસુલાત,

પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રહેશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામા આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૩. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર ફલેટ/દુકાન આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફલેટ/દુકાન ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમા રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયા ફલેટ/દુકાન આવેલ છે તે બિલ્ડીગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આર્વી યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહી.

(૨) ફલેટ/દુકાન માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફલેટ/દુકાન ને અથવા જયા ફલેટ/દુકાન આવેલ છે તે બિલ્ડીગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પંહોચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયા ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તથા ફલેટ/દુકાન ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન તથા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી ધ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન ઉદ્‌ભવે તો આવા ઉલ્લઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર ધ્વારા જે સ્થિતિમાં ફલેટ/દુકાન આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમા તેને જાળવી રાખવાનુ રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુધ્ધ અવું કોઈ પણ કરવુ કે કરાવવુ નહી. ઉપરોકત શરતનો એલોટી ધ્વારા ભંગ થા તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ ફલેટ/દુકાન ના એલીવેશન કે જયા ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમા કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને ફલેટ ના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમા જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ ફલેટ/દુકાન ના અન્ય ભાગોમા પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતિ કરવી નહી.

(૫) એવુ કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ કે જયા ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) ફલેટ/દુકાન જયા સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમા ધૂળ, કચરો, ચીંધરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

(૭) પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયા ફલેટ/દુકાન સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણા ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી ફલેટ/દુકાન વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમા એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણા જે કોઈ હોય, તેની રકમમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થત નાણા પુરેપુરા ભરપાઈ ન થા ત્યા સુધી એલોટી સદર ફલેટ/દુકાન કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

(૧૦) ફલેટ/દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમા સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનુ અલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા ફલેટ/દુકાન ના ભોગવટો તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમય સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

(૧૨) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમય સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૪. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફલેટ/દુકાન અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાન સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયા સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાવરિત કરવામાં આવેલ હોય.

૧૬. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર (ફ્લેટ/દુકાન) મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવુ કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આવશે નહી.

૧૭. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્થા સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહીં. જયા સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામા આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામા ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે. અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણા બુકીંગ અમાઉન્ટ સહીત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૮. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફ્લેટ/દુકાન/બિલ્ડીંગ સબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. સુધારા/દુરસ્તનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામા) પર સમાન રીત લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામા આવશે અથવા તેમા અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામા આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. કરાર સંદર્ભે આશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમા જયા પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક ફ્લેટ/દુકાન ના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-

રજીસ્ટ્રારની કચેરીમા નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

૨૪. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમા રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામા રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૫. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામા આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામા આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામા આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથ મોકલવામા આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામા આવશે.

એલોટી (લખી લેનાર) નું નામ : ----ઉપર મુજબ---

સરનામુ : ..........................................................
ઈમેઈલ આઈડી :

પ્રમોટર (બિલ્ડર) નું નામ : **ARYAN REALTY** એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના તર્ફે શ્રી **રોનક જીતેન્દ્ર શાહ**, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહે.૧૦, આકાશ દિપ સોસાયટી, સુભાષપાર્ક નજીક, હરણી વારસીયા રીંગ રોડ, વડોદરા.
ઈમેઈલ આઈડી :

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

૨૬. સંયુકત એલોટી/ઓ : સંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામા પ્રમોટર ધ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામા આવશે અને તે તમામ સયુંકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામા આવશે.

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

૨૮. વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન ગાંધીનગર સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૯. 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 વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજ-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીએ રૂબરૂ કરેલ છે..

## : પ્રથમ શીડયુલ :

## જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રકટ વડોદરા ના વિભાગ-૩ (અકોટા) માં વડોદરાની શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની હદમાં આવેલ મોજે ગામ-બીલ ની સીમનો બ્લોક નં.૪૫૫ જુનો સર્વે નં.૬૩૫ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૭૯ ચો.મી. છે. તે પૈકી જમીન જેનો

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ ના ફા.પ્લોટ નં.૮૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૯ ચો.મી. છે. જે બીનખેતીની જમીન છે.

## : દ્વિતીય શીડયુલ :

ઉપરોકત જમીન માં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે **"PARAM CREST"** રહેણાંક/કોમર્શીયલ ના ફલેટ આવેલ છે. સદર રેસીડન્સી/કોમર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ ટાવર ''એ'', ''બી'', ''સી'', ''ડી'', ''ઈ'', ''એફ'', તથા ''જી'' ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી ધરાવતી બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરશે. જેની બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

| ટાવર | માળ | ફલેટ નંબર | કારપેટ એરીયા (ચો.મી.) | બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.) | વરાડે પડતો વણવહેચાયેલો એરીયા (ચો.મી.) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

જેનું ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

**<u>અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું</u>**
**<u>પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા(જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ) :</u>**
**ARYAN REALTY એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના તર્ફે**

…………………………………..
**શ્રી રોનક જીતેન્દ્રભાઈ શાહ**

**સાક્ષીઓ :**

**(૧) નામ :** ____________________
**સહી :** ____________________

**(૨) નામ :** ____________________
**સહી :** ____________________