“અંનતમ એવન્યુ”
કબજા વગરનો બાનાખત કરાર

આજ રોજ સદર કરાર તારીખ : / / ૨૦૨૦ ને વાર ના રોજ:-

“અંનતમ એવન્યુ” નામની યોજનામાં આવેલ ફલેટ નં .....ની સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે નો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર (એક તરફવાળા) જમીન માલિક :-

પ્રમોટર/ એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક / ડેવલોપર્સ) :-

અખંડ રીયાલીટી (PAN NO. ABRFA 9656 N) ના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી સતિષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:- વેપાર, રહે. સી-૧૬, અંખડધામ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **(આધાર નં ૮૯૭૯ ૨૫૮૮ ૧૯૦૯) (મોબાઇલ નં ૮૮૬૬૮ ૮૨૧૧૫).**

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા એક પક્ષવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

એલોટી/ બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-

શ્રી ....., ઉ.વ.:- ....., ધંધો :- ....., રહે.:- .....

જેમનો PAN NO. ....., AADHAAR NO.....

(જેમને હવે પછી સદર કરારમા એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જમીન માલિક પોતાની સ્વતંત્ર માલિકીની અસલ મિલકત જે મોજે ગામ છાણી સીમમાં આવેલી જમીજ જેનો રેવન્યુ સર્વે નં. **૧૦૪૪/૧ વાળી જમીન આવેલ છે. સદર સર્વે નં ૧૦૪૪/૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી (મુસદારૂપ) માં થતા** ફાયનલ પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧ ફાળવી આપેલ છે.** જે મુજબ જમીનનું માપ ૧૩૧૧.૦૦ ચો.મી. છે. સદર જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા બદલ વડોદરાના મે.કલેકટરશ્રીએ તેમના **હુકમ ક્રમાંક નં: રીવી/ એસ.આર./૧૨૧/૨૦૧૨-૧૩ નં જમીન-ડી/**

કલમ-૬૫/ વશી/ ૭૬૦૫/ ૨૦૧૨, તારીખ ૨૭/૦૯/૨૦૧૨ થી બીનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે. તેમજ વડોદરા મહાનગર સેવા સદન તરફથી પરવાનગીની **રજાચિઠ્ઠી નંબર રજાચિઠ્ઠી નંબર:- એપાર્ટમેન્ટ / વોર્ડ/ ૭/ ૮૧/૨૦૨૦-૨૦૨૧ તારીખ: ૦૬/૧૦/૨૦૨૦** ના રોજથી મળેલ છે. (જેને હવે પછી સદર કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/ પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ જમીન અમો એક પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં ૨૯૨૬ તા. ૧૩/૦/૨૦૨૦ થી પ્રેમજીભાઇ કાનજીભાઇ પ્રજાપતિ વિગેરે પાસેથી રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી અમો એક પક્ષવાળાઓ સદર જમીન વેચાણ રાખેલ છે અને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે રેવન્યુ રેકોર્ડ (પ્રોપટી કાર્ડ) માં સીટી સર્વે ની ઓફિસ માં સીટી સર્વે ૨૨૭૦ માં નોધ નં ૧૬૦૬ અને સીટી સર્વે નં ૨૨૭૧ માં નોધ નં ૧૬૦૭ તા ૧૪/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ અમો એક પક્ષવાળાનું નામ દાખલ થયેલ છે. અમો એક પક્ષવાળા સદર જમીન ના સંપુર્ણ માલિક અને કબજેદાર છીએ. જેથી જેનો વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવાનો તમામ હકક અમો એક તરફવાળાનો છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજકટ 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 ફલેટ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં કુલ ૪૨ રહેણાંક ફલેટ આવેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટની "**અંનતમ એવન્યુ**" સ્કીમમાં આવેલ ..... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં .....ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે The Real Estate (Regulation and Devlopment) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન

નં.....તા. ..... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બ માં જોડવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશન, જે તેમના આર્કિટેક શ્રી **આર્યા એસોસીએટ** (અભિલાષ કે. પંડયા) જેનો લાયસન્સ નં CA/128/18-23 દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે એલોટીને 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 સત્તા મંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

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

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/ સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વગેરેની લગતી કેટલી મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર યુનિટનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂરી કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે. જેનુ પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેલી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે

ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઇશ્યુ આવશે. જત પ્રમોટરે સુચિત સનુસાર સદર ફલેટ નું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીને સદર પ્રોજેકટમાં "**અંનતમ એવન્યુ**" માં બાંધવામાં આવનાર ..... ફલોર પરના ફલેટ નં ..... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર ..... ફલોર પરના ફલેટ નં ..... નો કારપેટ એરીયા ..... ચો.મી (કારપેટ એરીયા ના અર્થમાં ફલેટનો ઉપયોગમાં લેવાનારા પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ સફટ હેઠળના વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસકલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ફલેટની માત્ર આંતરિક પાટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે. બાલ્કની એરિયા.....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 અંકુશોનુ વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર ..... ફલોર પર ફલેટ નં.....ની વેચાણ કિમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા) અને એકસ્ટ્રાવર્ક ની કિમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા) મળી સહીત કુલ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા જેની સામે અવેજ ની આશિક ચુકવણી તરીકે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂા...../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા) ચુકવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા. ..... (અંકે રૂપીયા .....પુરા)			

જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટર તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે અને બાકી પડતા નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર ..... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં..... ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજી સ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોધની કરાવવી આવશ્યક છે.

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ ફલેટ આવેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલારે, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર, ફીફથ ફલોર, સીકસ્થ ફલોર તથા સેવન્થ ફલોર તથા સ્ટેરકેબીન તથા લીફટરૂમ રહેશે. જેમાં કુલ ૪૨ રહેણાક ફલેટ આવેલ છે જે "**અંનતમ એવન્યુ**" ધરાવતી સ્કીમનુ બાંધકામ કરશે સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ફલેટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇ પણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

   અ. આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ..... ફલોર પર ફલેટ નં ..... જેનો કારપેટ એરીયા .....ચો.મી અને તે "**અંનતમ એવન્યુ**" માં આવેલ છે. (જેને હવે પછી સદર ફલેટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂા. ...../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા) જેમાં રૂા ..... ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા

યુનિટની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

ક્રમ નં.	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની	
		ટકાવારી	રકમ
૧.	બુર્કિંગ સમયે	૧૦%	
૨.	બાનાખત કરાર થયેથી	૩૦%	
૩.	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫%	
૪.	આર.સી.સી.સ્ટ્રકર્ચર્સ કામ થયેથી	૭૦%	
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫%	
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર,લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર, લોબી ઇત્યાદી ની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦%	
૭.	ભહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન પ્લમ્બીંગ ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%	
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૫%	
૯.	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોપતા સમયે	૧૦૦%	

બ. (અ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫% રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાના ૧ માસ પહેલા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બ) સદર બાનાખતની મુદ્દત ૧૮-૨૪ માસ ની રાખવામાં આવી છે.

ચ. ઉપર જણાવેલ કુલ કિમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોપણી કરતા સુધીના કોઇ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેંસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર

હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

ઘ. સદર કુલ કિમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સતાધિકારી કે સ્થાનિક સતાવાળાઓ/ સરકાર ધ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સતાવાળાઓ ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

ઙ. સદર યુનીટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૯છળ૮ + ૨% વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે, આ બધુ નાણાકીય સમાયોજના સદર કરારના મુદા નં.૧ (અ) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

ચ. એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છ કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઇ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઇપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨. ૨.૧. આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને ફલેટ ની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વે નું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે. અને સદર ફલેટ સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨. સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપુર્ણ છે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ફલેટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

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

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ ૩૫૩૯.૭૦ ચો.મી (૨.૭૦) છે, તે પૈકી ૨૫૮૯.૮૦ ચો.મી (૧.૯૭૫) ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ, ના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધીત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષમાં વધારો થઇ શકશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમા ૨૫૮૯.૮૦ ચોમી (૧.૯૭૫) ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનો સુચીત કરેલ છે. અને તે આધારે અલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર યુનીટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે, તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે, કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ પર ફકત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે.

૪. ૧. જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જોતે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોયતો, વાર્ષિક

હ્યછળ૮ + ૨% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંભના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તેજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક હ્યછળ૮ + ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોકત મુદા નં ૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, અલોટી દ્વારાસદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ ધ્વારા જણાવેલ સરનામે અને ઇ-મેઇલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતોનુ ઉલ્લધનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાનો હકકદાર રહેશે.

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

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીગમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનીટનો કબજો મોડમાં માડા તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગો માં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર

એગ્રીમેન્ટના મુદા નં ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણા અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર ફલેટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દેવી આપત્તિ

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

૭. ૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી: મીલકત નું સપુંર્ણ બાધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંમ્પલીશન/ મીલકત નો વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટી એ મેન્ટેનશ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલૂ મેન્ટેનશ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ ,જમીનભાડુ મ્યુનશીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ફી , વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર ને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોધણી કરાવી ને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવા નો રહેશે.

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

૭.૩ એલેટી દ્વારા ફલેટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી: ઉપરોકત મુદા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપશે. જો એલોટીમુદા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય માર્યદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર ફલેટ નો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફલેટ ની અંદર અથવા તો સ્કીમ જયાં ફલેટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા

કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની (લીફ્ટ તથા જનરેટર સિવાયની) જોગવાઇને કારણે ઉદ્દભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોઇ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ 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, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

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

૯. એલોટી સ્કીમના અન્ય ફલેટ ના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી એપાર્ટમેન્ટ અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનાવ માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઇ પણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૯.૧ પ્રમોટર દ્વારા સદર ફલેટ રહેણાંક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે ફલેટ ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/ અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઇટ, રીપેર અને કલાર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી એપાર્ટમેન્ટ/ સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ

નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા..... આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઇને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

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

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

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ.

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 પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

૩. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડબાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇ પણ પ્રકારનો દાવો કોઇ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

૫. સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ/વિગ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે

કાનુની પ્રક્રીયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ટ તથા બિલ્ડીગ/ વિગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવવામા આવેશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ, બિલ્ડીગ/ વિગં અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૬. પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇ પણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.

૭. પ્રોમટેર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ/ પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઇ પણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.

૮. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ફલેટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકાર નો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૯. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓનો એસોસીએસન ને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોપી દેશે.

૧૦. પ્રમોટર સદર સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત 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.

૧૧. સદર પ્રોજેકટ બાબતે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કાઇ પણ પ્રકારની સરકારી કેસ્થાનિક સત્તામંડળ ની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી મળેલ નથી.

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

૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફલેટ ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફલેટ કે તેના કોઇ પણ ભાગ અથવા જયાં ફલેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીગમાં એવા કોઇ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પુરવાનગી વિના કરી શકશે નહી.

૨. ફલેટ માં કોઇ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફલેટ ને અથવા જયા ફલેટ આવેલ છે. તે બિલ્ડીગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીગના અન્ય કોઇ પણ ભાગ કે જયાં ફલેટ સ્થિત છે તથા ફલેટ ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩. ફલેટ કે તેના કોઇ પણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ ફલેટ એલીવેશન કે જયાં ફલેટ સ્થિત છ તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને ફલેટ ના 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 ફલેટ ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇ પણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતિ કરવી નહી.

૪. એવુ કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ કે જયાં ફલેટ 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.

૫. ફલેટ જયાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇ પણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહી કે ફેકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી

૬. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં ફલેટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

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

૮. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યા સુધી એલોટી સદર ફલેટ કે તેનો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

૯. ફલેટ કે તેના કોઇ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષબોડી/ ફેડરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર શ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનુ એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ ફેડરેશન દ્વારા ફલેટ ના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૧. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઇ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની 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 કોઇ જાવક, લીગલ આર્જીસ પેટે ઉધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફલેટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચાવામાં આવેલ ફલેટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ સ્પેશ, લોબી,દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયા સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૬. પ્રમોટર મોગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર*(ફલેટ) મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઇ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ ફલેટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત અને અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૧૭. બંધનકર્તા અસર:

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઇ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટપલાન મુજબ રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યા ના ૩૦ દિવસની અંદર ભરીદે અને બીજુ, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ- રજીસ્ટ્રર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત

થવામાં નિષ્ફળ 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 નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહિત કોઇ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૮. સમગ્ર કરાર:

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરાર દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે. અને તે સદર સોસાયટી/ બિલ્ડીંગ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઇ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકાર ઠરાવે છે.

૧૯. સુધારા/ દુરસ્તીનો અધિકાર:

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઇ શકશે.

૨૦. એલોટી/ અનુગામી અલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ:

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે, સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઇઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. એલોટી/ અનુગામી અલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ:

સદર કરારની કોઇ પણ જોગાવઇ થી કોઇ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગાવઇને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા- વધારા કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગાવઇઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત:

સદર કરારમાં જયા પણ નિયમ કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઇ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક ફલેટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની સોફીસમાં, અથવા સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારના અમલ થાય બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, કરારની અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનુ ગણાશે.

૨૪. એલોટી અને/ અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/ લીઝ કરાર (હોત તો) યોગ્ય નોધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઇ જરુરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૫. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના સુચિત ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે:

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

સરનામુ : .....ઉપર મુજબ.....

ઇ-મેઇલ આઇડી:

પ્રમોટર (બિલ્ડર) નું નામ : **અખંડ રીયાલીટી** ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી સતિષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ,** રહે. સી-૧૬, અંખડધામ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

ઇ-મેઇલ આઇડી: akhandreality@gmail.com

જો ઉપરોકત સરનામા કે ઇ-મેઇલ આઇડીમાં કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજેગોમાં એલોટી/ પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર *એલોટી/પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમને મળેલ હાવાનું માનવામાં આવશે.

૨૬. સંયુકત એલોટી/ઓ:

સંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઇ-મેઇલ આઇડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૭. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોધણી:** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ, તથા વકીલ ફી એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૮. **વિવાદનું નિરાકરણ:** કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ

એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન ગાંધીનગર સતા 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 વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

-: પ્રથમ શીડ્યુલ:-

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ- ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ – ૭ (છાણી) ના મોજે ગામ છાણી ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૧૦૪૪/૧ વાળી સદર જમીનનો સમાવેશ મુસદારૂપ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી માં થતા તેને** ફાયનલ પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧ ફાળવેલ છે, જે ફાયનલ પ્લોટ** જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૧.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/ મીલકત છે. સદરહું મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુ: સીમા :-

પુર્વે :- ૧૮ મીટર નો ટી.પી રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨૯ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૫/૨ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨૯ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૫/૩ આવેલ છે.

-: દ્વિતીય શીડ્યુલ:-

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ – ૭ (છાણી) ના મોજે ગામ છાણી ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૧૦૪૪/૧ વાળી સદર જમીનનો સમાવેશ મુસદારૂપ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી માં થતા તેને** ફાયનલ પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧ ફાળવેલ છે, જે ફાયનલ પ્લોટ** જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૧.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકામાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ ''**અંનતમ એવન્યુ**''

નામની યોજનામાં ..... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં.....,

જેનુ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી કાર્પેટ, તથા તે ફલેટના વોસ એરીયા તથા બાલ્કની નો કારપેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ **..... ચો.મી** તથા તે મીલકત ને વરાડે પડતી જમીનનુ ક્ષેત્રફળ **..... ચો.મી.** વાળી મિલકત આ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ છે. સદરહું મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુ: સીમા</u> :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

અત્રે નીચે જણાવેલ ઇવારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું પ્રમોટર / એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક /ડેવલોપર્સ) :-

અખંડ રીયાલીટી ના ભાગીદારો
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

(સતીષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ)

સાક્ષીઓ:-

૧. .....

૨. .....