final
૨૦/૩/૧૮

પ્રમોટર અને એલોટી(ઓ) પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થયા માટેના કરારનું મોડેલ સ્વરુપ)

(જુઓ નિયમ-૯)

બાનાખત

આજરોજ તા............... વાર .... ના રોજ

પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક)

આર્વ કોર્પોરેશન (Pan AAUFA 2853 K) **નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી શૈલેષભાઈ જેરામભાઈ મોજીદ્રા,** ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : રે. સ. નં. ૪૪૬, એટલાન્ટીસ બંગ્લો સામે, છાણી, વડોદરા.

જેમને હવે પછી આજરોજના બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા - વેચાણ આપનારા તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદરહું સંબોધનના અર્થમાં વેચાણ આપનાર - બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્નીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે. (જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા એક પક્ષાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે).

એલોટી/બીજા પક્ષવાળા(લેનાર સભ્ય):-

એક તરફવાળા : શ્રી.............................

ઉ.વ.આ. પુખ્ત ધંધો રહે...

(જેમને હવે પછી "વેન્ડર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને પ્રમોટર (બીજા પક્ષવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છો. વેન્ડર પોતાની સ્વતંત્ર માલીકની અસલ મીલકત જે મોજે ગામ : છાણી, તા. જી. વડોદરાના રે. સ. નંબર ૪૪૬ પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ૨૫૮૦ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૭માં થતાં ઓ. પી. નંબર ૯૮/૧, ફા. પ્લોટ નંબર ૯૮/૧ પાડેલ છે. ફા. પ્લોટ મુજબ જમીનનું માપ [illegible] ચો.મી. છે. સદર જમીન

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓ આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.) .... થીનોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બી માં સામેલ છે.

સદર ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/પવાર ઓફ એટર્ની (કુલ મુખત્યાર પત્ર)ની રુએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત ફલેટના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધીકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન, જે તેમના આર્કિટેક .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ.૨૦૧૬ (સદર કરારમાં સંબધીત 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 કાયદેસના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણીત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ-૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર ફલેટ બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવાતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહીતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજકેટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચીત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવર બિલ્ડીગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટર સંબધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશિફિકેશન, એલીવેશન, સકેસશન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી

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

<u>આથી, બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.</u>

(૧) પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશિફિકેશન મુજબ ટાવર નંગ - ૪ એ, બી, સી, ડી. માં રહેણાંક ના ફ્લેટ આવેલ છો. સદર રેસીડન્સી એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રા. ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સે.ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, તથા ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટરુમ જે ""***SAFFRON BLISS*** " ધરાવતી બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરશે, સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીનના ફ્લેટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરુરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટ .... જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી./ચો.ફુટ અને તે "................."માં આવેલ છે (જેને પછી સદર ફ્લેટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે રુપિયા............... અંકે રુા...................... જેમાં રુા.................. ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટરે એલોટીને તે વેચાવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧(b) સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને રુા............. (અંકે રુા........................ પેરા) (જે કુલ અવજેના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે)એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના

(8) બાકી પડતી રકમ રૂા....... અંકે રૂા.................. પુરા એલોટીને ફલેટ પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપાય તેના ૩૦ દિવસ પહેલા એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.

૧.(C) ઉપર જણાવેલ નકકી કરેલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે એલોટીને ફલેટ સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, જીએસટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાના કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

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

૧.(e) સદર બિલ્ડીગનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને (કપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની ઘવઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવમાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક .... % વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તરીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા ૧

છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર સોસાયટી નો અધિકાર રહેશે.

૪.૧ જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતાન હોયતો, વાર્ષિક.....% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, ફ્લેટનો 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 ....% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

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

જે શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ્દ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સુચિત ઉલ્લંબઘનોનુ જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં 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 દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી

પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૈાતિક અને કાનેની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત મંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણે કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

(૩)સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવયાનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

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

(૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબીધત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રકિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સંબધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરી મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પલાન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬)પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાની એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્દ્વેલ હોય તેનુ હનન થતુ નથી.

(૭) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલન થી જેનાથી કોઈપણ પ્રમાકે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટની ઉદ્દભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રુએ એલોટીને સદર ફ્લેટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદારકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્‌ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદારી રહેશે.

(૩) આતંકિ સુધાર-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં ફ્લેટ આપવમાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમા તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિરીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરુધ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહી. ઉપરોકત શરતો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ ફ્લેટના એલીવેશનમાં કે જયાં ફ્લેટ સ્થિત છે તેની બાહય કલમ સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને ફ્લેટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહીયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને બિલ્ડીગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોમલ, બીમ, દિવાલો સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમાજ ફલેટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહી.

(૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહી કે કરાવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ કે જયા ફ્લેટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીટમનીભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) ફ્લેટ જયાં સ્થિત છે તે બિલડીગમાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.

(૭) પ્રોમટર દ્વારા માંગણી કરવમાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં ફ્લેટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના પાણી, વિજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચૂકવવાના થતાં નાણાં ચૂકવી

અલાયદુ, ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫. <u>સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીગ કે તેના કોપણ ભાગને લગતી બાબતોની કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકે નહીં. સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરસ, મનોરંજન સ્થળ વગરે પર એલોટી પોતાની દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.</u>

૧૬. <u>પ્રમોટર માર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી:</u>

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

૧૭. <u>બંધનકર્તા અસર:</u>

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહી, જયાં સુધી સૈાપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિદેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર અંગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય, જો લોટી તેનો આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તેબ ાબતનો 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 ગણવમાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નનાણાં બંકિગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

રજીસ્ટ્રાર ની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૪. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાંર જીસ્ટ્રેશન એકટ મજુબ સુચિતચ સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરુરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૫. સદર કરારની રુઇએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવમાં આવતી તમામ નોટીસો તેમજ નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટ્રેન પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સંચિતઈ-મેઈ આઈ.ડી. પર મોકવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તેને તેમને પહોંચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે:

એલોટી (લખી લેનાર) નુ નામ:-

સરનામું:

ઇમેલઈ આઈડી:

પ્રમોટર બિલ્ડરનું નુ નામ:

સરનામુ:

ઇમેઈલ આઈડી

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

૨૬. <u>સંયંકત એલોટી/ઓ:-</u>

સંયુકત એલોટી/એક કરતાં વધુ) ના કીસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે અલોટીના સરનામે/ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમા સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવમાં આવશે.

<u>પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક)</u>

આર્વ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

(શ્રી શૈલેષભાઈ જેરામભાઈ મોજીદ્રા)

સાક્ષીઓ:

(૧)નામ:

સહી.

(૨)નામ:

સહી.

(નોંધણ વ્યકિતગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષમારોના બંધનકણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

શેડયુલ-એ ફલેટનો વિસ્તુત વર્ણન

ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

* રેઈન વોટર હાર્વેસ્ટીગ સ્ટસ્ટમ

* અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને અવોરહેડ ટેન્ક

* સીકયુરીટી

* સ્ટ્રીટ લાઈટ

* અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વાયરીગ

* એન્ટી-ટરમાઈટ ટ્રીટમેન્ટ

* ઈલિગન્ટ નેમ પ્લોટ, નોટીસ બોર્ડ

<u>શેડ્યુલ-બી:</u> ફ્લેટ નો ફ્લોર પ્લાન

<u>પરિશિષ્ટ એ:-</u> એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવેલનાર ફ્લેટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

<u>પરિશિષ્ટ-બી:</u> રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ)

<u>પરિશિષ્ટ-સી:</u> (ફ્લેટનુ સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂા.................. ..... પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર

....

દ્વિતીય શીડ્યુલ

ઉપરોકત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે "Aura Shivaay" નામથી ટાવર નંગ-૨ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી ટાવર "........." ના .... ફ્લોરે આવેલ ફ્લેટ નં........... વાળી મિલકત આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. તેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બીલ્ટઅપ છે. તેનો સદર ટાવરની નીચેની જમીનમાં થતાં વરાડે પડતા રસ્તા, કોમન પ્લોટની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હીસ્સો .... ચો.મી. છે. . વાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ.

એલોટી (લખી લેનાર)

....

સાક્ષીઓ:-

(૧)નામ:

સહી:

(૨) નામ:

સહી:-

સદર કરાર રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૮. <u>વિવાદનું નિરાકરણ:</u>

કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તો હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન .... સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૯. <u>સંચાલક કાયદો:</u>

સદર કરારની રુએ ઉદ્‌ભેવલ પક્ષકારોના અધિાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકાર જે-તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

થપરોકત કરાર પક્ષકમારોઓ વાંચી-વુચાવી, સમજી-વિચાઅરી બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રુબરુ કરેલ છે.

<u>પ્રથમ શીડયુટલ</u>

<u>જમીનનું વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ : છાણી, તા. જી. વડોદરાના રે. સ. નંબર ૪૪૬ પૈકી ઉત્તર તરફની ૨૫૮૦ ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૪૭માં થતાં ઓ. પી. નંબર ૯૮/૧, ફા. પ્લોટ નંબર ૯૮/૧ પડેલ છે. ફા. પ્લોટ મુજબ મળવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ ૧૫૪૮ ચો. મી. થાય તે તે બીનખેતીની જમીન.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર કરાર તેના દરેક શેડયેલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છેઅ ને તે સદર ફ્લેટ બિલ્ડીંગ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજુતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર ગોઠવણો લેખિત કે મૈાખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદ્દ બાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. <u>સુધારા/દુરસ્તીઓ અધિકાર:</u>

સદર કરારમાં સંબધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. <u>એલોટ/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:</u>

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

૨૧ <u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:</u>

સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા કેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથ વા તેનાથી જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સંધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. <u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત:</u>

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયમક કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક મફ્લેટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. <u>અમલનું સ્થળ:</u>

સદર કરારનો અસમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને

(૮) જે હેતુથી ફ્લેટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમો તેમજ અનય લેણાં જે કોઈ હોય, તેની રકમાં સંબીધત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તાદ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રુએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર ફ્લેટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથીસહિયારો વાપરઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(૧૦) ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટીંડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશેન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધરા તથા સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયોમનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી /લીમટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા ફ્લેટના ભોગવટામાં તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામા આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનુંર હેશે તેમજ સદર કરારની રુએ ચેકવવાના થતાં કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસની અનુમતિ આપશે.

(૧૨) એલોટી પ્રમછટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૪. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીનાગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ

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

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણા, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં લેવી, વસુલાત, પ્રિમીટર, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તા મંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરાનામુ (મિલકત જપ્તી કે માંગણી માટે નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મેળલ નથી.

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

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફલેટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં ફલેટ આવે છે તે બીલ્ડીગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયોમની વિરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિારીની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહી.

(૨) ફલેટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફલેટને અથવા જયાં ફલેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે સ્થાનિક સત્તધિારી દ્ધારા પ્રતિબંધિત હોય અને તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલડીગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં ફલેટ સ્થિત છે તથા ફલેટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નંકશાન

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ,તેન બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનુ વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર ફ્લેટનો કબજો મોડામાં મોડા તા............... સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દાનં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેન્કને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવામાં સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર ફ્લેટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય:-

(૧) યુધ્ધ,પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(૨) નોટીસ, ઓર્ડર, રુલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તા મંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

૭.૧ <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી:-</u> મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વાપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતનીતેમજ ચાલુ મેઈનન્સ ચાર્જ રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કર વેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૧.(f) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંના રકમ જે એલોટી દ્વારા 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 દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને ફ્લેટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર ફ્લેટ સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બન્ને, જે લાગુ પડતી હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ફ્લેટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

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

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ ની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ................ચો.મી. છે તે પૈકી............. થપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસ.આઈના પ્રમીટમની ચુકવણી દ્વારા અથવા અથવા ડેવોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલુશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટસંબધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકશે, પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં .... ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ સુચિત

(1) રુપિયા............. અંકે રુા............. પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધુ નહી તે રીતે)સદર કરારના અમલ બાદ.

(2) રુપિયા............... અંકે રુા................. પુરા (પ્રમોટરને સદર ફલેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના પ્લીથ લેવલના બાંઘામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજના ૪૫% વધુ નહી તે રીતે)

(3) રુપિયા............... અંકે રુા................. પુરા (પ્રમોટરને સદર ફલેટ સ્થિત હોય તે બિલડીગ અથવા વિંગના સ્લેબ લેવલના પોડીયમ અને સ્ટીલ્સ સહિતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતાં કેલ અવેજના ૭૦% થી વધુ નહી તે રીતે)

(4) રુપિયા............... અંકે રુા................. પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજના ૭૫% થી વધુ નહી તે રીતે) ફલેટ ના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બાકીના કામ પૂર્ણ થયે.

(5) રુપિયા............... અંકે રુા................. પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતાં કેલ અવેજના ૮૦% થી વધુ નહી તે રીતે) ફલેટના સેનટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ વેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનુ કામ પૂર્ણ થયે.

(6) રુપિયા............... અંકે રુા................. પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૫% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ફલેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીગ સાથે પૂર્ણ થયે.

(7) રુપિયા............... અંકે રુા................. પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતાં કેલ અવેજના ૯૫% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ફલેટ સ્થિત હોય તે બિલડીગ અથવા વિંગના લીફટ,પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક મિકેનીકલ અને પર્યાવરણી જરુરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન,સંબઘીત વિસ્તારની ફરસંબઘી (પેવીગ) અને અન્ય સુત્રાવધાઓ જે વેચાણ કરવામાં દર્શાવેલ હોય તે પૂર્ણ થયે.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે. જેનુ પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પુર્તતા થયેથી જ સંબધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓકયુપેન્સી સટીફિકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સુચીત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં "***SAFFRON BLISS*** " માં બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નં......... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર ફલેટ ને કારપેટ એરીયા .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં ફલેટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટ હેઠળના વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ફલેટની માત્ર આંતરીક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો વચ્ચે 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 અને બન્ને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવામાં માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર ફલેટના વેચાણ સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂા............../- (અંકે રૂા.................. પુરા) ચુકવેલ છે. (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બન્ને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતા નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પ્રદ્ધીતીથી ચુકવવા સહમતી દર્શાવેલ છે.

પાસેથી તા. ૧૫.૧૦.૨૦૧૬ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર ૫૪૦૭થી વેચાણ રાખેલ.

પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન મુળ ખેતી વિષયક આવેલ હતી. વડોદરાના કલેકટર સાહેબે તેઓના હુકમ નં. ટેનન્સી/ એ/ વશી/૧૨૨૩ થી ૨૮/૨૦૧૩, તારીખ ૨૮૦૩/૨૦૧૩ થી સદરહું જમીનનો બીન ખેતીને પાત્ર ઠરાવી ત્યારબાદ વડોદરા કલેકટરશ્રીએ બીન ખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી વડોદરાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : તત્કાલ/એન. એ./એસ. આર./૬/૨૦૧૬-૧૭ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/ વશી/૪૬૬૫ થી ૪૬૭૩/ ૧૬ તા. ૦૫.૦૮.૨૦૧૬થી બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેના નકશા વડોદરા મહાનગર પાલીકા દ્વારા રજાચીઠ્ઠી નંબર વોર્ડ/૭/એલ-૬/૨૦૧૬-૨૦૧૭ તા. ૦૫.૦૪.૨૦૧૬થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે. તે મંજુર થયેલા નકશા મુજબનું ટાવર નંગ - ૪ એ, બી, સી, ડીનું બાંધકામ મંજુર થયેલ છે. દરેક ટાવરમાં ગ્રા. ફલોર પાર્કીંગ, ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોરમાં રહેણાંકના ફલેટસ્, સ્ટેર કેબીન, લીફટ મશીન રૂમવાળું એપાર્ટમેન્ટ સિસ્ટમનું બિલ્ડીંગ અમો લખી આપનારા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર છે. (જેને હવે પછી કરારમાં "પ્રોજકટ લેન્ડ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મીલકત પ્રમોટરને વેચાણ માટે સહમત થયેલ છે./ પ્રમોરને વેચાણ આપેલ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે. જો વેન્ડર/લેસર(ભાડેઆપનાર) મુળ માલીક/પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમેાટરે પ્રોજેકટ લેન્ડર પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. જેમાં ટાવર નંગ - ૪ એ, બી, સી, ડી. મા રહેણાંક ના ફલેટ આવેલા છે. સદર સેસીડન્સી એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રા. ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સે.ફલોર, થર્ડ ફલોર, તથા ફોર્થ ફલોર, ફીફથ ફલોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફટરુમ બેઝમેન્ટ રહેશે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટની ***"SAFFRON BLISS " "*** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટ નં.................. ની મીલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.