## -:: બાનાખતનો કરાર ::-

**રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજા ના સીટીસર્વે નં. ૫૭/૧, તથા શીટ નં. ૬૧ જેનુ સીટીસર્વે રેકર્ડ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૫૬.૦૦ ચો.મી. જેનો રે.સર્વે નં. ૧૯૧/૧, ૧૯૨, ૧૯૪, ૧૯૫, તથા ૧૯૬ વાળી જમીન જેનો વડોદરા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ ના ફા. પ્લોટ નં. ૯/૧, તથા ૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૯/૨ ની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા તરફ વાળી કુલ ૪૧૫૬.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીના રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ "<u>LANDMARK BRUSHELLZ</u>" એ નામની યોજના પૈકી તેમાં આવેલ ટાવર-બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફલેટ નં.** વાળી મિલકતનો બાનાખત અંગેનો કરાર :-

આથી આજ રોજ તા. / /૨૦૨૧ ને વારના રોજ આ

**<u>બાનાખતનો કરાર લખીઆપનાર / વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર :</u>**

**M/s. BRUSHELLZ LANDMARK LLP એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વ.ક. ભાગીદાર જાબીર સમદભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.-૩૫, ધંધો-વેપાર, ઓફીસ - સેફ્રોન ગેલેક્ષી પાસે, વાસણા-ભાયલી રોડ, ૨૪-મીટર રોડ, કીસ્મત ચોકડી, ન્યુ તાંદલજા, વડોદરા, તા.જી. વડોદરા ૩૯૦૦૧૨.

**PAN No. ADBFS 6224 J UIDAI No. 2504 9380 5711**

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં લખી આપનાર, પ્રથમ પક્ષકાર, વેચાણ આપનાર અગર એક તરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્ની, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

**<u>જોગ આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/ખરીદનાર/એલોટી/વેચાણ રાખનાર :</u>**

**____________________ ઉ.વ. , ધંધો: UIDAI No.**

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષકાર/ખરીદનાર/એલોટી/ વેચાણ રાખનાર/તમો લખી લેનારાઓ, અગર બીજી તરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો લખી લેનારાઓ પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્ની, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે).

**<u>જત અમો એક તરફવાળા પ્રમોટર તમો બીજી તરફવાળા એલોટીને આ બાનાખતનો કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ તે નીચે મુજબ છે.</u>**

**રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજા ના સીટીસર્વે નં. ૫૭/૧, તથા શીટ નં. ૬૧ જેનુ સીટીસર્વે રેકર્ડ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૫૬.૦૦ ચો.મી. જેનો રે.સર્વે નં. ૧૯૧/૧, ૧૯૨, ૧૯૪, ૧૯૫, તથા ૧૯૬ વાળી જમીન જેનો વડોદરા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ ના ફા. પ્લોટ નં. ૯/૧, તથા ૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૯/૨ ની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા તરફ વાળી કુલ ૪૧૫૬.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીના રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ છે, સદરહું મિલકત બાબતે તા. ૦૭/૦૨/૨૦૦૯ ના રોજ સદર જમીનના મુળ માલીકો અને કબજેદાર તારાબેન મહેન્દ્રસિંહ રાવ વિગેરેનાઓ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ અવેજ ચુકવી સંજયભાઈ રમણભાઈ પટેલ નાએ વેચાણ રાખેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી વડોદરા-૩ (અકોટા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૦૦૮ તા. ૦૭/૦૨/૨૦૦૯ થી નોંધાયેલ છે જે અંગેની વેચાણ નોંધ સરકારશ્રી ના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામના નમુના નં. ૭/૧૨ મા નોંધ નં ૩૭૬૭ તા. ૧૩/૦૫/૨૦૦૯ થી સંજયભાઈ રમણભાઈ પટેલનુ નામ દાખલ થયેલ હતુ ત્યાર બાદ સદરહું જમીન બિનખેતી થતા તેની નોંધ સીટીસર્વે રેકર્ડમાં બિનખેતીની નોંધ નં. ૮૩૩૧, તા. ૩૧/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ થી દાખલ થતા મુળ જમીન માલિક તરીકે સંજયભાઈ રમણભાઈ નુ નામ દાખલ થયેલ હતુ ત્યાર બાદ તેઓ પાસેથી હાલ સદરહું મિલકત લખી આપનારા એક તરફવાળા એ તા. ૧૯/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૩૯ થી તેના માલિક સંજયભાઈ રમણભાઈ પટેલ તથા સંમતિ આપનારા મે. પુંજન એસોસીયેટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર સંજયભાઈ રમણભાઈ પટેલ ને વેચાણ આવેજ ચુકવી સદરહું મિલકત વેચાણ રાખેલ છે જે અંગેની વેચાણ નોંધ સરકારશ્રી ના સીટીસર્વે રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૨૬૫૯૬ તા.**

**૧૩/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજથી દાખલ થતા હાલ અમો લખી આપનાર એક તરફવાળા પ્રમોટરનુ નામ દાખલ થયેલ છે અને અમો તેના કાયદેસરના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલ છીએ આમ હાલ સદરહું મિલકતનુ વેચાણ અંગેનુ બાનાખત તમોને લખી આપવાના હકકો/અધિકારો ધરાવીએ છીએ.**

સદરહુ જમીન હવે પછી આ કરારમાં **"પરિયોજનાની જમીન"** તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

સદરહું જમીન પૈકી રે.સર્વે નં. ૧૯૪, ૧૯૫, તથા ૧૯૬ ની બીનખેતીના રહેણાંક માટેની પરવાનગી વડોદરા ના મે. કલેકટર સાહેબશ્રી ના હુકમ ક્રમાંક નં. રીવી/એન.એ./એસ.આર./૧૫૨/૨૦૧૧-૧૨ નં. જમીન-ડી/વશી/૮૩૭૯/૨૦૧૧ તા. ૧૨/૧૨/૨૦૧૧ જે પૈકી રે.સર્વે નં. ૧૯૧/૧, ૧૯૨ ની પરવાનગી મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રી એ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. રીવી/એન.એ/એસ.આર/૨૮૩/૨૦૧૧-૨૦૧૨, જમીન/ડી/વશી/કલમ-૬૫/૪૨૯૮/ ૨૦૧૨ તા. ૨૦/૦૬/૨૦૧૨ થી સદરહું જમીન બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ હતી, **જેની નોંધ સરકારશ્રી ના રેવન્યુ રેકર્ડ માં નોંધ નં. ૮૩૩૧ તા. ૩૧/૦૧/૨૦૧૨** ના રોજ થી દાખલ થયેલ છે.

તેમજ સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની વિકાસની પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ/૧૧/એલ-૪૧/૨૦૧૨-૨૦૧૩ તા.૦૯/૦૭/૧૨ ના રોજ મેળવેલી હતી ત્યાર બાદ તેની રીવાઈઝ રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ/૧૧/એચ.બી./૩૫/૨૦૨૦-૨૦૨૧ તા. ૦૭/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ થી મેળવલ છે અને તે મુજબની રજાચિઠ્ઠી અન્વયે મંજુર થયેલ નકશામાં **"LANDMARK BRUSHELLZ"** નામની રહેણાંક/કોર્મશીયલ (દુકાનો/ફ્લેટો) ના બાંધકામની સ્કીમનું આયોજન અમો એક તરફવાળાએ કરેલુ છે, તેના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ **ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** વાળી મિલકત તથા સદર મિલકતને લાગીને આવેલ વ્યકિતગત તથા સામુહિક હકક, અધિકાર સહિતની મિલકત અમો એક તરફવાળા / પ્રમોટરે તમો બીજી તરફવાળા /એલોટી પાસે થી નીચે મુજબ નો બાનાપેટે વેચાણ અવેજ **રૂા.** ____________ નીચેની વિગતે સ્વીકારીને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતનો કરાર લખી **ઉચ્ચક વેચાણ કિમંત રૂા.** ____________________
____________ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

## -: બાનાપેટે વેચાણ અવેજ મળેલ તેની વિગત :-

| રકમ રૂા. | ચેક/ડીડી નં. | બેકનુ નામ | તારીખ |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | પુરા આજ દીન સુધીમાં ચુકવેલ છે | | |

અમો પ્રમોટરે "પરિયોજનાની જમીન" પર **"LANDMARK BRUSHELLZ"** એ નામની યોજના માં નવ માળનુ કોર્મેશીયલ/રહેણાંક બીલ્ડીગ બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે. સદરહુ કોર્મેશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબ દુકાનો/ફ્લેટો નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ટાવર-એ તથા ટાવર-બી બેઝમેન્ટ (પાર્કીગ-દાદર-લીફ્ટ) +ગ્રાઉન્ડ ફલોર (૧૪-દુકાનો+કવર્ડ પાર્કીગ+દાદર+લીફ્ટ) + ફસ્ટ ફલોર (૧૨-દુકાનો+૪-ફ્લેટસ) + સેકન્ડ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર સુધી (૮ ×૮ = ૬૪ રહેણાક ફ્લેટસ), તથા ટાવર-સી તથા ટાવર-ડી ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કીગ+દાદર+લીફ્ટ) + ફસ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર સુધી (૮ ×૯ = ૭૨ રહેણાક ફ્લેટસ, તથા તથા તમામ ટાવરમાં સ્ટેર કેબીન+લીફ્ટ+મશીન રૂમ ફકત તથા કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસ (ગ્રાઉન્ડ ફલોર) તથા પ્લોટ નં. બી (ઓનર્સ પ્લોટ) ફકત તરીકે બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

અમો પ્રમોટરે, રેરા અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા)ગુજરાત સરકાર રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે **PR/GJ/VADODARA/VADODARA/GUJRERA/ / Date /2021** નંબર ધરાવતા ગાંધી નગર ખાતે કરાવી છે.

અમો લખીઆપનાર / વેચાણ આપનાર પ્રમોટર ની માલીકી કબજા ભોગવટાવાળી "પરિયોજનાની જમીન" પર બાંધેલા **"LANDMARK BRUSHELLZ"** માં કોર્મેશીયલ/રહેણાંક કોમ્પ્લેક્ષ માં આવેલ ટાવર - બી

**ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફલેટ નં.** વેચાણ કરવાનો તેમજ ફાળવવાનો આવ્યા તથા એલોટી સાથે કરારો – લખાણો કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરે, પરિયોજનાને લગતા હકકોના તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના સ્થાપતિઓ (આર્કીટેકટસ) અભિલાષ પંડ્યા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "ઉકત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ પાડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી (એર્ટની એટ લો) અથવા વકીલ શ્રી કે.આર. મીશ્રા દ્રવારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસ / કોમ્પલેક્ષ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો, પ્રોપ્રટીકાર્ડ ની નકલ અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉકત પરિયોજના પર દુકાનો/ ફલેટોનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે **"LANDMARK BRUSHELLZ"** માં નવ માળનુ કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ તરીકે આપવામાં આવી છે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉકત કોમ્પલેક્ષ તથા કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ દુકાનો /ફલેટ ના નકશા, વિગત, વર્ણનો એલીવેશન્સ, સેકશન્સ અંગે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ(ળો) પાસેથી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તામંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવી લઇશુ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર ઉકત કોમ્પલેક્ષ અંગેની પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરીશુ.

ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબના નકશા મંજુર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો લાધ્યા છે. જેનું પાલન પ્રમોટરે "પરિયોજનાની જમીન" નો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત **"LANDMARK BRUSHELLZ"** નુ કોમૅશીયલ/રહેણાંક બાંધતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા ઉપરોકત **"LANDMARK BRUSHELLZ"** નુ કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષ અંગેનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તદનુસાર, ઉકત સુચિત નકશાઓ મુજબ ઉકત કોમ્પલેક્ષ નું બાંધકામ **શરૂ કરેલ છે.**
એલોટીએ **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ ટાવર - **બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફલેટ નં.** ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરેલ.

**ઉકત "LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં **ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફલેટ નં. નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે તથા તેને અડીને આવેલ બાલ્કની એરીયાનુ માપ ચો.મી. એટલે રહેણાંક કોમ્પલેક્ષની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, કોમ્પલેક્ષનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં રહેણાંક કોમ્પલેક્ષ ની અંદરની પાર્ટિશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.**

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહી જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીચલ/રહેણાંક **કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** વાળી મિલકત તમો લખીલેનાર/એલોટીને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તેના વેચાણ અવેજની **આંશીક ચુકવણી પેટે રૂા. /- (અંકે રૂપિયા પુરાં)** ની રકમ આગોતરી બાનાપેટે ચુકવેલ છે તેમજ એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

જોગ હવે આ કરાર સાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે કે,

૧. પ્રમોટર "પરિયોજનાની જમીન" પર **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીચલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં નવ માળો ધરાવતા ઉકત કૉમશીચલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષ સબંધીત સત્તામંડળે વખતો વખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો મુજબ બાંધશે. પરંતુ પ્રમોટરે કોઇ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરુરી હોચ તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના ફ્લેટ ને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં એલોટીની લેખીત સંમતી અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૨. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીચલ/રહેણાંક **કોમ્પલેક્ષમાં ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** વાળી મીલકતની ખરીદી **રૂા.** ______ ની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનુ કોમ્પેલેક્ષ/એપાર્ટમેન્ટ તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. સદરહુ કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ કોમન પેસેજ, કોમન દાદર તથા પાર્કીંગની જગ્યા સહિત કોમ્લેક્ષના તમામ એલોટીઝની સહિયારી માલીકીની રહેશે તે શરતે પ્રમોટરે એલોટીઝને **ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** વાળી મિલકણ વેચાણ આપવાનું સદર બાનાખત અંગેના કરારથી નકકી કરેલ છે.

૩. એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા **રૂા. /- (અંકે રૂપિયા પુરાં)** ની રકમ બાનાપેટે/ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને **બાકી રહેલી રૂા. /- (અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ)** નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

| અ. નં. | અવેજ ચુકવવાની વિગત | અવેજની ચુકવણી ટકાવારી મુજબ |
|---|---|---|
| ૧ | Booking / Application Amount | Not Exceeding 10 % |
| ૨ | Before Execution of Agreement to Sell | Not Exceeding 30 % |
| ૩ | At Completion of Plinth Level | Not Exceeding 45 % |
| ૪ | At Completion of All Slabs | Not Exceeding 70 % |
| ૫ | At Completion of Masonary Work | Not Exceeding 75 % |
| ૬ | Installation of Bath Fittings | Not Exceeding 80 % |
| ૭ | Completion of External Paint Works | Not Exceeding 85 % |
| ૮ | Installation of Elevators / Lifts | Not Exceeding 95% |
| ૯ | At execution of registered Sale-Deed and Handing over of Possession | Final 5 % |

(૨) બાકીની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં (ફ્લેટ) નો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પરિયોજના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મુલ્યવર્ધિત કર,

સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાનો છે. જે પ્રમોટર નકકી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

કુલ કિંમતમાં કોઇ વધારો થશે નહિ, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર " વિકાસ ખર્ચ " ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ) માં વધારો થવાને કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનીક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય, પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે અને સંમત થાય છે કે સક્ષમ સત્તામંડળ વગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યાર પછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષનુ બાંધકામ પુરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈએ નહિ, પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન:ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત કર્યા ની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી – ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે, તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ઉપરોકત થયેલી માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

એલોટી પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકાધીકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતા લેણા સામે, એલોટીએ કોઇ પણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઇ વાંધો ન લેવાની અને કોઇ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

પ્રમોટર આથી ઉકત નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પેલેક્ષ માં **આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** નો કબજો સોપતી વખતે, સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરવા, સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી કોમ્પેલેક્ષ ના ભોગવટા અને પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્વનો છે પરિયોજના પુરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં **આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** એલોટીને સોંપવા તથા મઝિયારા વિસ્તારો એસોસીયેશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમય પત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે, એ જ રીતે એલોટીએ, તેમણે ચુકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહી ઉપર ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બાંધકામ જેમ જેમ થતુ જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ(એફએસઆઇ) માત્ર ૧૧૨૨૧.૨૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૧૧૨૧૮.૯૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનમાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૧૨૧૮.૯૮ એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ

કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત કોમ્પેલેક્ષ / એપાર્ટમેન્ટમાં **આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રમોટર સદરહું પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો વાર્ષિક ૮.૬૫ ટકા **(Equal to or less than SBI MCLR 6.65 %+2%)** ના લેખે એલોટીને ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતા સુધી વ્યાજ ચુકવશે તેજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર કરારની શરતોને આધિન જે તે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક ૮.૬૫ ટકા **(Equal to or less than SBI MCLR 6.65 %+2%)** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇ પણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.) પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટિસ તેમણે એલોટીએ પૂરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને એલોટીએ પુરા પાડેલા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઇલથી એલોટીને આપવાની રહેશે. એલોટી નોટીસના સમયગાળા અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

વધુમાં ઉપર જણવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તીના ૩૦ દિવસ બાદ પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને, નવા બુકીંગ પેટે મળેલ રકમ કે તેમાંથી એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે રકમ ચુકવવા પાત્ર જી.એસ.ટી તથા અન્ય ટેક્ષની રકમ બાદ કરી (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઇ પણ “લિકવિડેટેડ ડેમેજીઝ” અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઇ પણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને અધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફલેટ ની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

**ઉપરોકત વેચાણ આપેલ/એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. માં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પૂરા પાડવાના ફ્લોરીંગ અને સેનીટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફટસ જેવી સુવિધાઓ વિશે જણાવવામાં આવેલ છે.**

પ્રમોટર, એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો ન સોપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ ઉકત કોમ્પલેક્ષમાં **આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** નુ બાંધકામ/ફીનીશીંગ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફ્લેટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી
સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું

કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લેખીત નોટીસ આપીને, નોટીસની તારીખથી ૧૫ માસની અંદર ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદનુસાર તે એલોટીને કબજો સોપશે, પ્રમોટર તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે, એલોટી યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીયેશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર પરીયોજનાનુ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

પ્રમોટર તરફથી, ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે.

એલોટી ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર તરફથી ઉપરોકત મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરુરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકશાન ભરપાઈ સબંધી દસ્તાવેજો) બાયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી ઉપરોકત જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવે તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

એલોટીને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં અથવા એલોટીને ફાળવવામાં **આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** માં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહિ.

એલોટીએ **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં ના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/ મંડળ/ લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને /અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/ મંડળ/ લીમીટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરુરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચિત મંડળી/ મંડળ/ લીમીટેડ કંપનીના પેટાનિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજીફોર્મ ભરી તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને અથવા/ ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરુરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવશે નહિ.

પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લેખીત નોટીસ આપે કે **આવેલ ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** ના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી "પરિયોજનાની જમીન" અને **"LANDMARK BRUSHELLZ"** ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં ના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક કરવેરા, સુખાકારી વેરો,અથવા આવો અન્ય વેરો- જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે-પાણી વેરા, વીમો , સહિયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને મકાન(નો) ના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરુરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ૧૦૦૦/- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ

અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ ઉકત ફ્લેટનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

એલોટી, પ્રમોટરને ઉકત મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો તૈયાર કરવા માટે અને પટાની તબદીલી અને સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયીક ફી સહિત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જીસ અને કિંમતો માટે રૂા.૧૦,૦૦૦/- ની રકમ ચુકવશે.

<u>**"LANDMARK BRUSHELLZ"**</u> ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં માલિકી ફેર/તબદીલી ની નોંધણી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉકત મિલકતની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઇપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનો એલોટી હિસ્સો ચુકવશે. પરિયોજનાની જમીનના, ઉકત એપેક્ષ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલીકી ફેર અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઇપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનો એલોટી હિસ્સો ચુકવશે.

<u>**પ્રમોટરના નિવેદનને અને વોરંટીઓ**</u>
પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

પ્રમોટર આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા "ટાઇટલ રીપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરુરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરુરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરુરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

"ટાઇટલ રીપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દબાણો નથી.

"ટાઇટલ રીપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દાવા પડતર નથી.

પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત <u>**"LANDMARK BRUSHELLZ"**</u> ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત <u>**"LANDMARK BRUSHELLZ"**</u> ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન/પાંખ અને મઝિયારા વિસ્તાર સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાનિ પહોચે.

પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત <u>**"LANDMARK BRUSHELLZ"**</u> ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષ સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઇ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોચે.

પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત મિલકત વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

એસોસીયેશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખુ તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો સોપશે.

પ્રમોટરે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવો નિર્વિવાદ સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણા, લેણા, પિમીયમ, નુકશાન અને /અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

<u>પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત "**LANDMARK BRUSHELLZ**" ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષ સહિત પરિયોજનાની જમીનમાં આવેલ કોમન પ્લોટ તેમજ તેની ઉપર આવેલ ખુલ્લી કોમન અગાસી/ટેરેસ, તેમજ તેમાં આવેલ બાંધકામ અંગેની એફ.એસ.આઈ તેમજ કોમન એમેનીટીસ, તથા કોમન ફેસીલીટી અંગેના માલિકી હકકો સદરહું પરિયોજના પુર્ણ થતા (બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ) સદર પ્રોજેકટના એસોસીએશન ઓફ એલોટી ને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે જેમાં પ્રમોટરના કોઈ પ્રકારના હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.</u>

ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અને /અથવા પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી. (આ સંપત્તીના સંપાદન અથવા માંગણી અંગેની નોટીસ સહિત)

<u>"**LANDMARK BRUSHELLZ**"</u> ના કોમૅશીયલ/રહેણાંક કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ **ટાવર - બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.** એલોટી ને ફાળવેલ છે તે સંદર્ભે એલોટીઝ નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

(૧) એલોટીને ફ્લેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફ્લેટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફ્લેટ જે ટાવર માં આવ્યુ છે તે ટાવર/કોમ્પલેક્ષમાં કે તે કોમ્પલેક્ષને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહિ જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટાનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલુ છે તે ટાવરમાં કે તે કોમ્પલેક્ષને તેમજ ફ્લેટ કે એના કોઇ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનીક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઇ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહિ.

(૨) એલોટી ફ્લેટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહિ કે જોખમી, જવલનશીન અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલુ છે તે કોમ્પલેક્ષના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહિ જે રાખવા સામે સબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, મઝિયારા, પેસેજીસ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલુ છે, તેના માળખા, એ કોમ્પલેક્ષના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને ફ્લેટ જેમાં આવેલુ છે એ ટાવર કે કોમ્પલેક્ષ અથવા ફ્લેટને એલોટીના આવા કોઇ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉકત ફ્લેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફ્લેટ ને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતીમાં જાળવશે અને ફ્લેટ જે કોમ્પલેક્ષમાં આવેલુ છે તે કોમ્પલેક્ષ અથવા ફ્લેટ માં એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહિ જે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનીક સત્તામંડળના નિયમો, પેટાનિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઇનુ ભંગ થાય એવું કોઇ પણ કૃત્ય કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી ફ્લેટ અથવા કોઇ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહિ તે કોઇપણ સમયે ફ્લેટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહિ કે તે ફ્લેટ જેમાં આવેલુ છે તે કોમ્પલેક્ષના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇ ફેરફાર કરશે કે કરાવેશે નહિ અને તે ફ્લેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઇન્સ અને પાઇપોને સારી સ્થિતીમાં રાખશે, જેથી ફ્લેટજેમાં આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને /અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની લેખીત પુર્વમંજુરી વિના ફ્લેટ માં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબસ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુ જ કોતરશે નહિ કે તેમને અન્ય કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોચાડશે નહિ.

(૫) એલોટી એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહિ જે, ફ્લેટ જેમાં આવેલુ છે તે કોમ્પલેક્ષ, પ્રોજેકટની જમીન અથવા કોમ્પલેક્ષ કે ફ્લેટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉકત ફ્લેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને કોમ્પલેક્ષ જેમાં આવેલુ છે તે કોમ્પલેક્ષમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેકશે નહિ કે ફેકવા દેશે નહિ.

(૭) એલોટી પ્રમોટર દ્બારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર ફ્લેટ જેમાં આવેલુ હોય તે કોમ્પલેક્ષને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્બારા માગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

(૮) એલોટીને, ફ્લેટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્રવારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થચેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણા એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરા ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફલેટના કોઇ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટાભાડે આપશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇને સોપણી કરશે નહિ.

(૧૦)મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, ઉકત મિલકત અને તેમાં આવેલા કોમ્પલેક્ષની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાનસબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિયમો અને પેટાનિયમો- જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય- ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ, કોમ્પલેક્ષમાં આવેલા ફલેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/લિમીટેડ કંપની/એપેકસ બોડી/ફેડરેશને નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ કરવેરા, અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઇપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત કોમ્પલેક્ષ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં, તે કોમ્પલેક્ષની સ્થિતીને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઇપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં, તેની સ્થિતી જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

(૧૫) પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) અથવા થાપણપેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત ફ્લેટ અથવા કોમ્પલેક્ષ અથવા તેના કોઇપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત થી સોપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટનમ એ મતલબનું કરવાનુ નથી, એલોટી તેમને ફ્લેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઇ હકકદાવો ધરાવશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓને અહી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

(૧૭) ઉકત ફ્લેટ પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ કે કોઇ બોજો (ચાર્જ)ઉભો કરશે નહિ. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહિ અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તે તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતા, આવો સાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહિ. પરંતુ પ્રમોટરને જો પ્રોજેકટ લોનની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત જણાય તો તે પ્રોજેકટ લોન કરી તે અંગેની રકમ મેળવી શકશે

<u>બંધનકર્તા અસર</u>
પ્રમોટર એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી, પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસુચિઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન (પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઇ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અને /અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ સબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમ સહિત, એલોટીને કોઇ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

<u>સમગ્ર કરાર</u>
આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, ઉકત ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

<u>સુધારો કરવાનો અધિકાર</u>
આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઇ શકે.

કરારની જોગવાઇઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે.
આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહી સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફ્લેટના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફ્લેટની સાથે જોડાયેલી છે.

<u>કરાર રદ કરવા બાબત</u>
આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં, સબંધીત ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

<u>વધુ બાંહેધરીઓ/ખાતરીઓ</u>
બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ, ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહી વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા

હકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરુરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

**<u>અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ)</u>**
આ કરાર પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુર્ણ થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર આ કરાર તેમજ પટાની તબદીલી/સોપણીનું ખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબુલશે.

કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટીસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

______________________________ ઉ.વ. , ધંધો: **UIDAI No.**
રહેવાસી :

**M/s. BRUSHELLZ LANDMARK LLP એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વ.ક. ભાગીદાર જાબીર સમદભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.-૩૫, ધંધો-વેપાર, ઓફીસ - સેફ્રોન ગેલેક્ષી પાસે, વાસણા-ભાયલી રોડ, ૨૪-મીટર રોડ, કીસ્મત ચોકડી, ન્યુ તાંદલજા, વડોદરા, તા.જી. વડોદરા ૩૯૦૦૧૨.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય, તો તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહિ કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

**<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન</u>**
આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનું ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

**<u>વિવાદનું નિરાકરણ</u>**
પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સ્થાનિક સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

**<u>લાગુ પડતો કાયદો</u>**
આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે વડોદરા અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ વડોદરા (શહેર/નગરનું નામ) ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

સંપુર્ણ હકની/પટાની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનું વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી પ્રથમ અનુસુચિ મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી બીજી અનુસુચિ.

## -: પરિશિષ્ટ :-

**રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજા ના સીટીસર્વે નં. ૫૭/૧, તથા શીટ નં. ૬૧ જેનુ સીટીસર્વે રેકર્ડ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૫૬.૦૦ ચો.મી. જેનો**

**રે.સર્વે નં. ૧૯૧/૧, ૧૯૨, ૧૯૪, ૧૯૫, તથા ૧૯૬ વાળી જમીન જેનો વડોદરા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ ના ફા. પ્લોટ નં. ૯/૧, તથા ૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૯/૨ ની દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશા તરફ વાળી કુલ ૪૧૫૬.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીના રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ "LANDMARK BRUSHELLZ" એ નામની યોજના પૈકી તેમાં આવેલ ટાવર-બી ના છઠ્ઠા માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનુ કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેને અડીને આવેલ બાલ્કનની એરીયાનુ માપ ચો.મી. વાળી મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેની ચતુ :સીમા નીચે મુજબ છે.**

**પૂર્વે :**
**પશ્ચિમે :**
**ઉત્તરે :**
**દક્ષિણે :**

**તા. / /૨૦૨૧**
**સ્થળ : વડોદરા**

**પ્રમોટર/લખી આપનારા/એક તરફવાળા :** **સાક્ષીઓ :-**

**૧ ______________**

______________________________
**M/s. BRUSHELLZ LANDMARK LLP એ નામની**
**ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વ.ક. ભાગીદાર**
**જાબીર સમદભાઈ પટેલ**

**૨ ______________**

## નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની નવી કલમ ૩૨/એ મુજબની શીડયુલ

**લખી આપનારાઓ / એક તરફવાળા/પ્રમોટર :-**

______________________________
**(જાબીર સમદભાઈ પટેલ,)**

**લખી લેનારાઓ / બીજી તરફવાળા /એલોટી:-**

______________________________