

પરીશીષ્ટ-અ

પ્રમોટર અને એલોટી (ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મોડેલ સ્વરૂપ

(જુઓ નિયમ-૯)

એગ્રીમેન્ટ

આજરોજ સદર કરાર તારીખ : / /૨૦૨૦ ને વાર ના રોજ:

એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક):

અરવિંદભાઈ રાવજીભાઈ અમીન, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે. નવાધરા, જામ્બુવા, તા.જી. વડોદરાના. (PAN No. ASZPA4453G) (Aadhaar No. 9431 9771 5628)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક) એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

એલોટીબીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :

૧).....ઉ.વ....., ધંધો-.....,

Pan No. _____, Aadhar No. _____

૨).....ઉ.વ....., ધંધો-.....,

Pan No. _____, Aadhar No. _____

રહેવાસી :.....

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

મોજે ગામ જામ્બુવામાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૫ વાળી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૪ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫ જેનો સી.સ.ની. ૯૬૭ પડેલો છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪૭.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર એક તરફવાળાઓની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

જે અમો આ એક તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા-ભોગવટાની છે. અને તે હાલ પંચાયત દફતરે/ સરકારી દફતરે અમારા નામ પર ચાલે છે અને તેનો અમોને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ વહીવટ, કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર આપેલ છે.

આમ, સદર મોજે ગામ જામ્બુવામાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૫ વાળી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૪ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૦૫ જેનો સી.સ.નં. ૯૬૭ પડેલો છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪૭.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી તા. ૧૮/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક એન.એ.એસ.આર. ૪૩૧/૨૦૧૨૨૦૧૩ નં. જમીન ડી/કલમ-૬૫/વશી/૯૪/૨૦૧૨ થી મેળવ્યા મુજબ અને વડોદરા મહાનગર પાલીકામાંથી તા. ૦૯/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ રજાચિક્રી નં. વોર્ડ નં. ૧૨ એલ-૬૨/૨૦૧૭-૨૦૧૮ અન્વયે પરવાનગી આપેલ છે. સદર “આત્મીય સંસ્કાર રેસીડન્સી” એ નામની યોજનાના બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા મુજબ નકશાઓ મંજૂર કરાવેલા છે.

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં “પ્રોજેક્ટ લેન્ડ” તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/ પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.)

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/લેનાર (ભાડે આપનાર) મૂળ માલિકા/ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટમાં “ટાવર-એ, બી, સી, ડી, ઈ તથા એફ” ટાવર પાડેલ છે. વીંગ-એ થી વીંગ-એફ માં બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રા.ફ્લોર પાર્કીંગ વીંગ-એ, બી, સી, ડી તથા ઈ, માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી એઈથ ફ્લોરમાં રહેણાંક ફ્લેટો તથા વીંગ, એફ માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સીકસ ફ્લોરમાં રહેણાંક ફ્લેટ + સેવનથ ફ્લોરમાં સ્ટેર કેબીન-લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની “આત્મીય સંસ્કાર રેસીડન્સી” વીંગ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ નં.ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.) PR/VADODARA/VADODARA/VADODARA TPO /...../.....થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત ફ્લેટના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન જે તેમના આર્કિટેક થીડી ANJANI ASSOCIATE જેનો

લાયસન્સ નં. VMSSLIC NO : ER/36/2016+2019 દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધિત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્તિ કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એઈની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ નં. ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર ફ્લેટ બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે – આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય – સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડીંગનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાઘવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઇશ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટર સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં “આત્મીય સંસ્કાર રેસીડેન્સી”માં બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટ નં..... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર ફ્લેટ નો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ફ્લેટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

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

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર ફ્લેટની વેચાણ કિંમત રૂ.(અંકે રૂપિયા પુરા) જેની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપિયા (અંકે રૂપિયા હજાર પુરા) ચુકવેલ છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું ના
રૂ.			
રૂ. /-(અંકે રૂપિયા.....પુરા)			

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

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

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

- પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ સદર એપાર્ટમેન્ટમાં “ટાવરએ, બી, સી, ડી, ઈ, તથા એફ” ટાવર પાડેલ છે. સદર વીંગ-એ થી વીંગ-એફ માં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા ગ્રા.ફ્લોર પાર્કિંગ વીંગ-એ, બી, સી, ડી તથા ઈ , માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી એઈથ ફ્લોરમાં રહેણાંક ફ્લેટો તથા વીંગ-એફ માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સીકસ ફ્લોરમાં રહેણાંક ફ્લેટ + સેવનથ ફ્લોરમાં સ્ટેર કેબીન-લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ફ્લેટની ડિઝાઈન પર પ્રતિફૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય.

૧ (a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટ નં.જેનો કારપેટ એરીયા

ચો.મી./ચો.ફુટ, બાલ્કની એરિયા ચો.મી./ચો.ફુટ, ઓપન ટેરેસ એરિયા

ચો.મી./ચો.ફુટ, એક્સક્લુઝીવ પાર્કિંગ એરિયા ચો.મી./ચો.ફુટ, વરાળે પડતી જગ્યા

માં ભાગે પડતો એરિયા ચો.મી./ચો.ફુટ, અને તે “આત્મીય સંસ્કાર રેસીડન્સી” માં આવેલ છે (જેને હવે પછી “સદર ફ્લેટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂપિયા - અંકે રૂપિયા..... જેમાં રૂ.- ભાગે પડતાં વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧ (b) સદર કરારના અમલ પહેલાં એલોટીએ પ્રમોટરને રૂ. (અંકે રૂપિયા.....પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂપિયા..... પુરા પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

!) રૂ.અંકે રૂપિયા.....પુરા
(કુલ અવેજના ૩૦% થી વધુ નહીં તે રીતે) સદર કરારના અમલ બાદ

!!) રૂ.અંકે રૂપિયા પુરા
(પ્રમોટરને સદર ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના પ્લીથ લેવલાના

.. .બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૪૫% થી વધુ નહીં તે રીતે)

!!!) રૂ.અંકે રૂપિયા..... પુરા
(પ્રમોટરને સદર ફ્લેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના સ્લેબ લેવલના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજના ૭૦% થી વધુ નહીં તે રીતે)

iv) રૂ.અંકે રૂપિયા પુરા
(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૭૫% થી વધુ નહીં તે રીતે) સદર ફ્લેટના દિવાલ અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીના કામ પૂર્ણ થયે.

v) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા
(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૮૦% થી વધુ નહીં તે રીતે) સદર ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પૂર્ણ થશે.

vi) રૂ.અંકે રૂપિયા પુરા
(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૮૫% થી વધુ નહીં તે રીતે) સદર ફ્લેટના સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પુફીંગ સાથે પૂર્ણ થયે.

vii) રૂ.અંકે રૂપિયાપુરા

(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૯૫% થી વધુ નહીં તે રીતે) સદર ફલેટના સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારની ફરસબંધી (પેવીંગ) અને અન્ય સુવિધાઓ જે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પૂર્ણ થયે.

viii) રૂ.અંકે રૂપિયા એલોટીને ફલેટ પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપાય તેના ૩૦ દિવસ પહેલાં એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે

૧ (c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે, એલોટીને ચુનીટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન 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 સમક્ષ 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 સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/ પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સામે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧ (e) સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ 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 દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક(એસ બી આઈ પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા થી વધુ નહીં) % વ્યાજનો 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 આગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં. (a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરની દરથી જ કરવાનું રહેશે.

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

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

૨. ૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ફલેટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ૧૨૧૨૮.૩૪ ચો.મી. છે (ત્રણ ની એફ એસ આઈ) તે પૈકી ૧૨૧૨૮.૩૪ ચો મી ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અલમ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ૧૨૧૨૮.૩૪ (૨.૯૯ ની એફ એસ આઈ) ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર ફલેટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે, પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ પર ફક્ત સોસાયટીનો જ અધિકાર રહેશે.

૪.૧ જ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને ફલેટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક (એસ બી આઈ પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા થી વધુ નહી) % 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 (એસ બી આઈ પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા થી વધુ નહી) % લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

- ૪.૨ ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના 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 નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાંણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજૂ. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું 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 કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે, એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.
૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર ફ્લેટનો કબજો મોડામાં મોડા તા. ૩૧ ડિસેમ્બર ૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરેલ અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. 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 સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર ફલેટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય:

- (i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દેવી આપત્તિ
- (ii) (નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને /અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ, કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

- ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી : મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ મકાન વપરાશ દાખલા બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતી તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજ ની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે.
- ૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા સદર ફલેટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની મૌખિક જાણ કરીએ થી એલોટી દિન-૩૦ પછી ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.
- ૭.૩ એલોટી દ્વારા ફલેટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી: ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. 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 સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૬.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો સોંપશે, જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવા બંધાયેલ છે.
- ૭.૪ સદર ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફલેટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ફલેટ સ્થિતિ છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કરે સેવાની (લીફ્ટ તથા જનરેટર સિવાયની) જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ

પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ ફ્લેટ/ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત ફ્લેટ રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.
૯. એલોટી બિલ્ડિંગના અન્ય ફ્લેટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસિએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારાવધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯.૧ પ્રમોટર દ્વારા સદર ફ્લેટ રહેણાંક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ એન્ડ બિલ્ડિંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે ફ્લેટના 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 લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડિંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક /કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા...../ - આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટીદ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની રચના થઈને 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

ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

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

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

- (૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.
- (૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
- (૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો 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 બિલ્ડિંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડિંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બિલ્ડિંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલા રહેશે.

- (૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.
- (૭) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.
- (૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ફ્લેટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- (૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસિએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસિએશનને સોંપી દેશે.
- (૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની, એન અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતાં હોય તે ચુકવી આપશે.
- (૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બનાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.
- (૧૨) એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.
- ૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફ્લેટ ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.
- (૨) ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફ્લેટ ને અથવા જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા

એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેના સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં ફ્લેટ સ્થિત છે તથા ફ્લેટ ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

- (૩) આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થીતીમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હો તે જ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધીકારીના કાયદા નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરુદ્ધ આવું કાંઈપણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતોને એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.
- (૪) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થીત છે તેની બાહ્ય કલમ સ્કીમમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સીવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.
- (૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થીત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
- (૬) એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થીત છે તે બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એઈલાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવા નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.
- (૭) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય

સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

- (૮) જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી દ્વારા બદલવા કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વિમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કાંઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિક સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.
- (૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.
- (૧૦) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી, ફેકરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી ફેકરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.
- (૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૫. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો –ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસિએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક લીગલ ચાર્જીસ પેટે ધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જે તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.

સદર કરારના અમલ બાદ એપાર્ટમેન્ટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે તેનો હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદા ના બાધ આવ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનીટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે 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 અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર 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 કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર:

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફ્લેટ/યુનીટ સંબંધીત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોઈ તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બીનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૦. સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર -

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :-

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

૨૨. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ -

સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીએ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક યુનિટ/ ફુકાન કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ જે એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૫. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ

સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર દ્વારા સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૬ સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઇ - મેલ

આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :-

એલોટીનું સરનામું :-

ઇ-મેલ આઈ.ડી. :-

એક તરફવાળા (જમીન માલિક) :- અરવિંદભાઈ રાવજીભાઈ અમીન

સરનામું :- નવાધરા, જામ્બુવા, તા.જી. વડોદરા.

ઇ -મેલ આઈ.ડી. :-

જો ઉપરોક્ત કે ઇ - મેઇલ આઈડીમાં કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ પત્ર વ્યવહાર એલોટી/પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૭. સંયુક્ત એલોટીઓ :- સંયુક્ત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું

નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે ઇ - મેલ આઈ.ડી. પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : - સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૯. વિવાદનું નિરાકરણ : - કોઈપણ વિવાદનો નીકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોને જોગવાઈઓને આથી ગુજરાતી રીયલ એસ્ટેટ રીગ્યુલીટી ઓથોરિટી સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૦. સંચાલક કાયદો :- સદર કરારની રૂએ ઉઠ્ઠવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટને રહેશે. સદર રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની તમામ કલમો બંને પક્ષોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી - વંચાવી, સમજી - વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શીડ્યુલ

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ - ૬ ના મોજે ગામ જામ્બુવા માં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૫ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૪ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫ જેનો સી.સ.નં. ૯૬૭ પડેલો છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૪૭.૦૦ ચો.મી.વાળી બીનખેતી જમીન કે જેમાં “આત્મીય સંસ્કાર રેસીડન્સી” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે, જે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર દિશાએ : આર એસ ૫૨૦

દિશાએ : આર એસ ૫૧૪

પૂર્વ દિશાએ : ૧૨ મીટર ટીપી રોડ

પશ્ચિમ દિશાએ : મારેઠા ની જમીન નો સીમાડો

દ્વિતીય શીડ્યુલ

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજૂર થયેલ લે - આઉટ પ્લાન પ્રમાણે “આત્મીય સંસ્કાર રેસીડન્સી” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટમાં “ટાવર - એ, બી, સી, ડી, ઈ તથા એફ ” ટાવર પાડેલ છે. વીંગ - એ થી વીંગ - એફ માં બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રા. ફ્લોર પાર્કીંગ વગ - એ, બી, સી, માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી એઇથ ફ્લોરમાં રહેણાંક ફ્લેટો તથા વીંગ - ડી, ઈ, એફ માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સીકસ ફ્લોરમાં રહેણાંક ફ્લેટ + સેવનથ ફ્લોરમાં સ્ટેર કેબીન - લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટ/યુનિટ	ફ્લોર	બાંધકામ એરીયા(કારપેટ) ચો.મી.	વરાડે પડતો કોમન, પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, વગેરે પણ વહેચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.	કુલ ચો.મી	વરાડે પડતી પણ વહેચાયેલી જમીનનો હિસ્સો ચો.મી.

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે.....મતુ અત્રેશાખા

એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક) :

સાક્ષીઓ

૧.....

(અરવિંદભાઈ રાવજીભાઈ અમીન)

૨.....

(નોંધ : વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.) •શેડયુલ – એ ફ્લેટ નું વિસ્તૃત વર્ણન ચતુર્સીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો.

ફ્લેટ ની ઉત્તર દિશાએ :

ફ્લેટ ની દક્ષિણ દિશાએ :

ફ્લેટ ની પૂર્વ દિશાએ :

ફ્લેટ ની પશ્ચિમ દિશાએ :

કોમન અમેનીતીઝ

•ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા

•લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન

•જોગીંગ ટ્રેક

•જીમેનીસ્ટમ

•સીટીંગ બેન્ચ

•મીટીંગ રૂમ

•૨૪ x ૭ સીક્યુરીટી તથા સીક્યુરીટી કેબીન

- કંમ્પાઉન્ડ વોલ

- આર.સી.સી. ઇન્ટરનલ રોડ તથા સ્ટ્રીટ લાઇટ, ડેકોરેટીવ પેવીંગ આર્કીટ્રેક્ચરલ પ્લાન્ટેશન

- રેઇન વોટર હાર્વેસ્ટીંગ

- અન્ડર ગ્રાઉન્ડ કેબલીંગ વાયર કી લોક

- નંબર પ્લેટ

શેડ્યુલ-બી : ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ - એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર ફ્લેટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ - બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ

પરિશિષ્ટ-સી : (ફ્લેટનું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

CONSTRUCTION : Well Designed composite structure as per structural consultant's design.

WALL FINISH : Internal wall with good quality plaster and external wall with sand face plaster

FLOORING : Vitriefieed tiles flooring in all rooms

TOILETS/ BATHROOM : Branded bath fitting and sanitary ware , good quality concealed plunbing fixtures . Design wall tiles upto lintel level

DOORS: Decorative main entrance door with premium hardware fitting and all internal laminated flush door.

WINDOWS: Fully Glazed aluminum windows .

KITCHEN : Granite kitchen platform with SS kitchen sink. Designer wall tiles dado up to lintel level .

PAINT : Emulsion paint over internal wall and Acrylic paint over external wall .

ELECTRIFICATION : Concealed Copper electrical wiring with premium quality Modular switches .

Provision of A.C plug point on Master Bed Room and Adequate light points and plug

Point in all rooms .

PLUMBRING : Internal plumbing will be concealed with good quality fittings .

POWER : 24 Hours Power Backup for Lift and common passages .

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

પ્રમોટર

(અરવિંદભાઈ રાવજીભાઈ અમીન)