<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ સદર કરાર સંવત ૨૦૭૭ ના તા.   /   /૨૦૨૧,   વાર નારોજ :-

<u>(પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ):-</u>

જય ભોલે એન્ટરપ્રાઈઝ PAN NO. : (AAQFJ 2231E)નામ ની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વ.કર્તા ભાગીદાર શ્રી મનોજ કાનજીભાઈ ભીમાણી ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો.વેપાર, રહેવાસી :- ડી/૨, સુર્યપાર્ક સોસાયટી, જલજયોત એપાર્ટમેન્ટ,શીવમ સોસાયટી ની સામે,ન્યુ સમા રોડ,વડોદરા.

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

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

...., ઉ.વ.આ. ....., ધંધો-........., રહે. ....

(Pan No. ________________), (Aadhar No. ____________________), (M. ____________________)

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

જય ભોલે એન્ટરપ્રાઈઝ PAN NO. : (AAQFJ 2231E) એ નામની ભાગીદારી પેઢી તે પહેલા પક્ષવાળા (જેમને હવે પછી વેન્ડર તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને પ્રમોટર (બીજા પક્ષવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. વેન્ડર પોતાની સ્વતંત્ર માલિકીના અસલ મિલકત જે રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે વડોદરા (વિ-૫)ના મોજે ગામ **હરણી** ની સીમના **બ્લોક/ સર્વે નં.૯૫** વાળી જમીન જેનું કુલ માપ ૬૩૭૪ ચો.મી.જમીન ને **જે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ એ પાડેલ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧ જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૮૪ પડતા જમીન જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ માપ ૪૪૬૫.૦૦ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીન આવેલી છે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે. સદર જમીન અમો એક તરફવાળાઓની સંયુકત માલિકી, કબજા ભોગવટાવાળી છે અને તે હાલમાં રેવન્યુ દફતરે અમો એક તરફવાળાઓના નામે જ ચાલે છે અને તેનો અમો એક તરફવાળાઓને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વ્યવહાર કરવા અમોને હકક અને અધિકાર છે. સદરહું જમીનનો બિનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાના એ

તેઓના હુકમ નં.સીબી/એન.એ./વડોદરા/હરણી/૯૫/૯૯૬૧૯૧/૨૦૧૮ તા.૦૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન પાસેથી તા. ૦૩/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ નવીન રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં. વિ એમ સી/૨૭-૦૩-૨૦૨૦/૧૪૨૪૩૮૯/૦૧/૦૦૫૨૯૬ થી રહેણાંક બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટવાળી જમીનના મૂળ માલિક એ વે.દ.નં.૯૬૦૮ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ થી **પટેલ જશભાઈ ત્રિકમભાઈ વિ.૯** પાસે થી સદર બિનખેતી જમીન વેચાણ રાખેલ છે.તે જમીનનો દસ્તાવેજથી અમો વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક મુખત્યાર થયેલ છે અને તેના આધારે અમો લખી આપનારાઓ તમો લખી લેનારાઓને વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

(જેને હવે પછી સદર કરારમાં “પ્રોજેકટ લેન્ડ” તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/લેસર (ભાડે આપનાર)/મૂળ માલિક/પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે, જેમાં જુદા જુદા બિલ્ડીગનું આયોજન કરી જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીગ તથા, ફર્સ્ટ ફલોર થી સાત માળ સુધી રહેણાંક ફલેટ તથા સ્ટેરકેબીન, લીફટ રૂમ, પાર્કીગનું બાંધકામ કરવા પ્રસ્તાવ રજુ કરેલ છે. જોગ એલોટીને પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટની **‘Kamaxi Heights’** સ્કીમમાં _____વિંગમાં આવેલ યુનિટ નં. .... ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધિન વડોદરા ખાતે (રેરા.નં.) ...., તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે, જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

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

જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન, જે તેમના આર્કીટેક ....

.... જેના લાયસન્સ નં...................... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે. તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સબંધિત 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 કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર યુનિટ બાંધવામાં આવેલ છે. અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

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

જત એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનિટના પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિન્હિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સબંધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર સ્કીમનું કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેથી જ સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કંમ્પલીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટર સુચિત પ્લાન અનુસાર સદર સ્કીમનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં **'Kamaxi Heights'** માં બાંધવામાં આવનાર___વિંગ માં આવેલ યુનિટ નં.......... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર બિલ્ડીગમાં **.......ટાવર** ના .... **ફલોર** પર આવેલ **ફલેટ નંબર : ......-......** નો **કાર્પેટ એરીયા ....** **ચોરસ મીટર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** છે.(કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનિટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી યુનીટની માત્ર આંતરીક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે).

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

સદર મિલકતનું બાનાખત નોટરી/રજાસ્ટર નં. ...., તા. .... નારોજ કરેલ છે, જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર યુનિટના વેચાણની કુલ કિંમત રૂપિયા ..../-(અંકે રૂપિયા .... પુરા) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંન્ને પક્ષો ખાતરી આપે છે).

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

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર ફ્લેટ વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

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

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં ઓલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ જે અનુક્રમે જેમાં રહેણાંકના ફ્લેટોનું આયોજન કરેલ છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીગ તથા, ફર્સ્ટ ફલોર થી સાત માળ, તથા સ્ટેરકેબીન, લીફ્ટ રૂમ, પાર્કીગનું બાંધકામ કરવા પ્રસ્તાવ રજુ કરેલ છે જે "**Kamaxi Heights**" ધરાવતી સ્કીમનું બાંધકામ કરશે, સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના યુનિટની ડીઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વપરો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ___વિંગમાં આવેલ યુનિટ નં. ...... નો **કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસ મીટર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર** અને તે '**Kamaxi Heights**' માં આવેલ છે. (જેને હવે પછી સદર યુનિટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂપિયા................... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) જેમાં રૂા. .... ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સ્કીમની સામાન્ય સુવિપઓ અને પાર્કીગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના ધ્વિતિય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે. (યુનિટની કિંમત તથા સમાવિષ્ટ ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા અને પાર્કીગ સ્પેશની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે).

૧(b) સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂપિયા .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) જે બીજા પક્ષવાળા પાસેથી એક પક્ષવાળાને અવેજની વિગત રોકડા/ચેકથી મળી ગયેલ છે.

૧(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલેકે એલોટીને દુકાનની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એંડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન

કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

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

૧(e) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેંણાની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી કરી શકશે નહિ.

<u>**નોંધ**</u> :- બહુમાળી સ્કીમ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા – મુદ્દા (ii ધરાવતી) અને (iii) માં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બોમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨. આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને યુનિટની સોંપણી કરવા દરમિયાન સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર યુનિટ સબંધિત ઓકયુપન્સી અને/અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૩. સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંન્ને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને યુનિટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવીજ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૧ (સી) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૪. સદર સમગ્ર યોજના પરીપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન એમીનીટીઝ તથા મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. અને યોજનાની કોમન સર્વીસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે સહના અધિકારો અમો આયોજકો/ પ્રમોટર પાસે રહેશે અને તે તમામ હકકો યોજના પરીપૂર્ણ ન થયેથી એટલેકે બીયુ પરમીશન/ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી યોજનાના એસોસીએશન, સર્વીસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોય, તેના નિતિ નિયમો પ્રમાણે આધિન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહિ અને વેચાણ આપેલ યુનિટની અગાસી જે તે યુનિટ વેચાણ માલિકનાની થનાર હોઈ, યુનિટની અગાસી ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઈ લાગ, ભાગ, હકક, અધિકાર રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી-પોસ્ટ ધ્વારા એલોટી ધ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લઘંન થયેલ છે તે બાબતે જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા સુચિત ઉલ્લંઘનનું જણાવેલ નોટીસના સમય ગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમય ગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

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

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

૬. જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વપરો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર યુનિટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

૭. પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનિટનો કબજો મોંડામાં મોડા તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ 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 ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર

એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટી ને રકમ મળ્યાની તારીખ થી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમય ગાળામાં વપરો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર યુનિટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

(i) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા મહામારી બિમારી તથા સરકારશ્રી દ્વારા લોનડાઉન જેવી સ્થિતી, દૈવી આપત્તિ.

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

૭.૧ **કબજો લેવાની કાર્યવાહી** : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે, પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે, પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર ધ્વારા લેખિતમાં સદર યુનિટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયારી હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૩૦ માં યુનિટનો કબજો લેશે.

૭.૩ **એલોટી ધ્વારા યુનિટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી** : ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ બાંહેધરીઓ અને દસ્તોજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંપયેલ છે.

૭.૪ સદર યુનિટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી યુનિટની અંદર અથવા તો સ્કીમ જયાં યુનિટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કરારણે ઉદભવેલ

ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક/ ઓફીસ/ શો-રુમ/ગોડાઉન, ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા કે વ્યાપારીક હેતુ માટે (લાગુ ન પડતુ ન હોય તે ચેકી નાંખો) ઉપયોગ કરશે. અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે તે ગેરેજ અથવા પાર્કીગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી સ્કીમના અન્ય યુનિટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે 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 સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી ધ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ ધ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ.

૧૦. પ્રમોટર ધ્વારા સદર યુનિટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ માં અંદર અંદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ સબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલેકે યુનિટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વિમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્નડ તેમજ સ્કીમના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા. ....આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે.

એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહિ અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

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

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

૧૩. તબદીલ-દસ્તાવેજની નોંધણી સમય અથવા સદર સ્કીમની ઈમારત કે વિંગને ભાડા પટ્ટે આપતા સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડા પટ્ટાની નોંધણી સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૪. THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I., ADDITIONAL F.S.I ,COMMON AREA AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS

૧૫. **<u>પ્રમોટરની રજુઆતો અને વોરંટીઓ</u>** :

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં અવોલ છે. તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે. તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

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

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

(૪) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કાઈપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ/વિંગ સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા સ્કીમ/વિંગ સબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, સ્કીમ/વિંગ અને કોમન એરીયા સબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ 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) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ/ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત 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 રૂઈએ એલોટીને સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

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

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેંણા, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકસાની 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 સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાંઆવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૬. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર યુનિટઓ તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનિટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીને રહેશે. તેમજ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં યુનિટ આવેલ છે તે સ્કીમમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહિ કે કરાવશે નહિ જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહિ.

(૨) યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનિટને અથવા જ યાં યુનિટ આવેલ છે તે સ્કીમના બાંધકામ કે માળખાને નુકસાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેના સંગ્રહ કરવો નહિ અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્કીમના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે. તથા યુનિટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકસાન પહોંચે અથવા નુકસાનજ થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજા રાખવી અને જો એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકસાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરીક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર ધ્વારા જે સ્થિતિમાં યુનિટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે. તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુધ્ધ એવું કાંઈપણ કરવુ કે કરાવવું નહિ. ઉપરોકત શરતનો એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહિ, તેમજ યુનિટના એલીવેશન કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહિ અને યુનિટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને સ્કીમના અન્ય

ભાગોને આપર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનિટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતિ કરવી નહિ.

(૫) એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહિ કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહિ જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ કે જયાં યુનિટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વિમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વિમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) યુનિટ જયાં સ્થિત છે તે સ્કીમના કંમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચિંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહિ કે ફંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહિ.

(૭) પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં યુનિટ સ્થિત છે તે સ્કીમના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

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

(૯) એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂઈએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર યુનિટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહિ કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહિ.

(૧૦) યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ ફેડરેશન ધ્વારા યુનિટના ભોગવટા તથા વાપર, ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર કરારની રૂઈએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

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

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

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

૧૮. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનિટ અથવા સ્કીમ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. સદર કરારની રૂઈએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનિટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહિ, જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યાજ મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૯. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહિ કે હવાલો આપશે નહિ.

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

૨૦. **બંધનકર્તા અસર** : પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહિ. જયાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર ધ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજાસ્ટ્રેશન માટે સબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર ધ્વારા 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 અરજા રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના ધ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાનો રહેશે.

૨૧. **સમગ્ર કરાર** : સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનિટ/સ્કીમ સબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતી-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિન અસરકારક ઠરાવે છે.

૨૨. **સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર** : સદર કરારમાં સબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

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

૨૪. **કરાર રદ કરવા બાબત** : આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો એન વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ કે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા એ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે કે અનુરુપ હોવી જરુરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૨૫. **કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણવાની રીત** : સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક યુનિટ ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૬. **અમલનું સ્થળ** : સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૭. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૮. સદર કરારની રૂઈએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે :

એલોટી (લખી લેનાર) નું નામ :

સરનામું :

ઈમેઈલ આઈ.ડી. :

પ્રમોટર (બિલ્ડીગ) નું નામ : **જય ભોલે એન્ટરપ્રાઈઝ PAN NO. : (AAQFJ 2231E)** એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-શ્રી મનોજ કાનજીભાઈ ભીમાણી, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે. ડી/૨, સુર્યાપાર્ક સોસાયટી, જલજયોત એપાર્ટમેન્ટ, શિવમ સોસાયટીની સામે, ન્યુ. સમા રોડ, વડોદરા.

ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. :

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

૩૦. **સંયુકત એલોટી/ઓ** : સંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર તમામ પત્ર

વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

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

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

૩૩. **સંચાલક કાયદો** : સદર કરારની રૂઈએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે લાગુ કાયદા - કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

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

: પ્રથમ શીડયુલ :

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિ-૫)ના મોજે ગામ **હરણી** ની સીમના **બ્લોક/ સર્વે નં.૯૫** વાળી જમીન જેનું કુલ માપ ૬૩૭૪ ચો.મી.જમીન ને **જે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ એ પાડેલ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧ જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૮૪ પડતા જમીન જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ માપ ૪૪૬૫.૦૦ ચો.મી.** વાળી બિનખેતીની જમીન આવેલી છે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે. સદર જમીન અમો એકતરફવાળાઓની સંયુકત માલિકી, કબજા ભોગવટાવાળી છે અને તે હાલમાં રેવન્યુ દફતરે અમો એક તરફવાળાઓ ના નામે જ ચાલે છે અને તેનો અમો એકતરફવાળાઓને અમારી મરજા મુજબ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વ્યવહાર કરવા અમોને હકક અને અધિકાર છે. સદરહું જમીનનો બિનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાના એ તેઓના હુકમ નં.સીબી/એન.એ./વડોદરા/હરણી/૯૫/૯૯૬૧૯૧/૨૦૧૮ તા.૦૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન પાસેથી તા.૦૩/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ નવીન રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં. વિ એમ સી/૨૭-૦૩-૨૦૨૦/૧૪૨૪૩૮૯/૦૧/૦૦૫૨૯૬ થી રહેણાંક મેળવેલ છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ૧૨ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : કામાશ્રી ગ્રીન બંગ્લોઝ આવેલ છે.

ઉત્તરે : રાજેશ્વર ગ્રીન બંગ્લોઝ આવેલ છે.

દક્ષિણે : શાળાનું રમત ગમત મેદાન તથા ગાર્ડન આવેલ છે.

: ધ્વિતિય શીડયુલ :

સદર જમીનમાં 'Kamaxi Heights' નામની યોજનામાં જુદા જુદા બિલ્ડીગનું આયોજના કરી તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સાત માળ તથા સ્ટેર કેબીન, લીફટ રૂમ, પાર્કીગની પરવાનગી મળેલ છે. જે અમો એક પક્ષવાળા તમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

વિંગ	યુનિટ નંબર	વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી જમીન ચો.મી.	કારપેટ એરીયા(ચો.મી.)

જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

લખી આનાર એકતરફવાળા/(ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર) :

એકપક્ષવાળા (જમીન માલિક)

જય ભોલે એન્ટરપ્રાઈઝ

નામ ની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તર્ફે વ.કર્તા ભાગીદાર

....

શ્રી મનોજ કાનજીભાઈ ભીમાણી.

સાક્ષીઓ :

(૧) નામ :

સહી :

(૨) નામ :

સહી :

(નોંધ : વ્યકિતગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંપરણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે).

શેડયુલ – એ : યુનિટનું વિસ્તૃત વર્ણન.

ચતુઃસીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક :

- અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક.
- ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીગ.
- ટુ લીફટ વીથ પાવર બેકપ.
- સીસી ટીવી કેમેરા.
- એકટ્રેટીવ ગેટ.
- આર.સી.સી. રોડ.
- સીકયુરીટી કેબિન.

શેડયુલ – બી : યુનિટનો ફલોર પ્લાન.

પરિશિષ્ટ – એ : એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનિટ સબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ – બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજાસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ).

પરિશિષ્ટ – સી : (યુનિટનું સ્પેશીફીકેશન અને સુવિપઓ).

પ્રમોટર

....

જય ભોલે એન્ટરપ્રાઈઝ નામ ની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તર્ફે વ.કર્તા ભાગીદાર

શ્રી મનોજ કાનજીભાઈ ભીમાણી.