

બાનાખતનો કરાર
“ARIKA”

આજરોજ તા. / / ૨૦૨૧ ને વાર ના રોજ

“**ARIKA**” નામની યોજનામાં ફ્લોર પર દુકાન/ફ્લેટ ની સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર (એક તરફવાળા) જમીન માલિક:-

લખી આપનાર/ એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક):

(૧) રાય કેતન દીનુભાઈ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી : માંજલપુર, વડોદરા

(PAN No. ARQPR9879R), (આધાર નં. ૯૨૦૯ ૫૮૦૩ ૮૭૬૪)

(૨) ત્રિવેદી હેતલ મીલિન, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી:- ૧૫, સુભાષ પાર્ક સોસાયટી, હરણી રોડ, વડોદરા.

(PAN No. AJRPT2683G), (આધાર નં. ૮૦૧૮ ૮૧૧૭ ૭૦૮૬)

(૩) પટેલ સ્મિતાબેન જગદીશભાઈ ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: ૭/૧૨૨, નવાપુરા પીર ફળીયા, છાણી, વડોદરા.

(PAN No. NJPPS2966N), (આધાર નં. ૪૦૩૨ ૩૬૭૪ ૭૬૩૨)

(૪) પટેલ દિનેશભાઈ હરમાનભાઈ ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: ૩૨, ઈન્દ્રપ્રસ્થ સોસાયટી, ટીપી ૧૩, છાણી જકાતનાકા, વડોદરા.

(PAN No. AAOPP6584A), (આધાર નં. ૪૦૭૭ ૬૨૮૯ ૭૭૬૦)

(૫) પટેલ ધર્મેશભાઈ જગદીશભાઈ ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: શિવમ બંગ્લોઝ, ટીપી ૧૩, છાણી, વડોદરા.

(PAN No. AAQPP6680B), (આધાર નં. ૩૯૩૪ ૭૮૮૮ ૧૧૭૬)

(૬) ઉર્વીબેન બ્રિજેશભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: શિવમ બંગ્લોઝ, ટીપી ૧૩, છાણી, વડોદરા.

(૨)

(PAN No. ATDPP3986G), (આધાર નં. ૪૦૬૫ ૮૪૭૬ ૭૪૫૮)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં “લખી આપનાર” અથવા “એક પક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

પ્રમોટર/ બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ):

ARISTO BUILDCON (PAN No. ABTFA0877B) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેમના અધિકૃત ભાગીદાર વિદિશા પથીક પટેલ, ઉ.વ. પુખ્ત, ઘંધો વેપાર, રહેવાસી : એ-૬, સરીતા સંગમ સોસાયટી, રાજેશ ટાવર પાસે, ગોત્રી રોડ, વડોદરા (જેમને હવે પછી સદર કરારમાં “પ્રમોટર” અથવા “બીજા પક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

અને

....., ઉ.વ. આ., ઘંધો :
....., રહેવાસી : (PAN
No.)

જેમને હવે પછી સદર કરારમાં “એલોટી” અથવા “ત્રીજા પક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવાના છે.

જમીન માલિક પોતાની સ્વતંત્ર માલિકીની અસલ મિલકત કે જે ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ભાયલીની સીમના બ્લોક નં. ૪૭૪ જેનો રે.સ.નં. ૫૬૦ વાળી ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૬-૪૨ હે.આરે.ચો.મી. જે ટી.પી. નં. ૪, ફા. પ્લોટ નં. ૭૫ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૭૫ ચો.મી. બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તા.૨૩.૦૩.૨૦૧૮ નાં રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૪૭૮ થી નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ અને જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ અનુ.નં. ૧૫૮૧૪ જે તા. ૦૫.૦૫.૨૦૧૮ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદર જમીનનો રહેણાંક તેમજ વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. વડોદરાનાં કલેક્ટરશ્રી તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.

(૩)

એન.એસ.આર/૧૮/૧૯ નં. જમીન-ડી/કલમ ૫૪/ વશી/૮૨૧ થી ૮૨૮/૧૯ તા. ૧૬.૦૨.૨૦૧૯ નાં રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તેમના હુકમ/રજાચીટ્ટી ક્રમાંક નં. યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૧૧૯/૨૦૧૯-૨૦૨૦ તા.૨૨.૧૨.૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.

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

જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર મુળ માલિક/પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબ્જો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. જેમા ફેલેટોનુ તથા દુકાનો નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના “**ARIKA**” માં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફેલેટ નં. મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન ખાતે નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરીશીષ્ટ —બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના આર્કિટેક્ટ કિરણ પટેલ 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 તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષી વ્યક્ત કરેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર દુકાન/ફ્લેટ બિલ્ડિંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત, પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તા મંડળ / સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરેને લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડિંગનું કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તા મંડળ 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 થયેલી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સુચિત પ્લાન અનુસાર સદર દુકાન/ફ્લેટનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં “**ARIKA**” બાંધવામાં આવનાર દુકાન/ફ્લેટ નં. માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર દુકાન/ફ્લેટ નં.નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી./ચો.ફુટ છે. (કાર્પેટ એરીયાના અર્થમાં દુકાન/ફ્લેટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરીયા જેમાંથી દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી દુકાન/ફ્લેટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

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

(૫)

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર દુકાન/ફ્લેટ નં. ની રૂા...../- (અંકે રૂપિય..... પુરા) જેની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે / એડવાન્સ પેમેન્ટ / બાના પેટે તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપિયા (અંકે રૂપિયા પુરા) ચુકવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂા.	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
રૂા./- (અંકે રૂપિયાપુરા)			

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

જત સદર એક્ટ / અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર દુકાન/ફ્લેટ નં.ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા 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.

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ રેસીડેન્સીયલના દુકાન/ફ્લેટ આવેલ છે. જે “**ARIKA**” નામ ધરાવતી સ્કીમનું બાંધકામ કરશે સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ફ્લેટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી

(૬)

સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી દુકાન/ફ્લેટ નં. જેનો કાર્પેટ એરીયા અને બાલ્કની ચો.મી./ચો.ફુટ અને તે અને તે “**ARIKA**” માં આવેલ છે (જેને હવે પછી સદર દુકાન/ફ્લેટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂપિયા અંકે રૂપિયા જેમાં રૂા. ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા યુનીટની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સામેના દ્વિતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

ક્રમ નં.	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી નીચે કરતા વધારે નહી	
૧	બુકિંગ સમયે		૧૦%
૨	બાનાખત થયા પછી		૩૦%
૩	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી		૪૫%
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી		૭૦%
૫	દિવાલોનું ચણતર પુર્ણ થયેથી		૭૫%
૬	અંદરનું પ્લાસ્ટર દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર, લોબી ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૮૦%
૭	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર પુર્ણ થયેથી		૮૫%
૮	ફ્લોરીંગ, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી એન્ડ ફીટીંગ, લીફ્ટ, વોટર પંપ,		૮૫%

	ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, કામગીરી પુર્ણ થયેથી		
૯	મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા, પહેલા, કબ્જો સોંપતા સમયે		૧૦૦%

(b) i. કુલ વેચાણ અવેજના ૫% રકમ તમો લખી લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબ્જો સુપ્રત કરવાના ૧ માસ પહેલા તમો લખી લેનારે અમો જમીન માલીક/પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

ii. સદર બાનાખતની મુદત ૩૦ માસની રાખવામાં આવી છે.

(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી સૂચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકાર દ્વારા વખતોવખત 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 / પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઇસ્તુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

(e) સદર યુનીટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ, કાર્પેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કાર્પેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કાર્પેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની

પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કાર્પેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક **MCLR + 2%** વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે. જો સૂચિત કાર્પેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અનુગામ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં. ૧(a) માં દર્શાવેલ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

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

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર દુકાન/ફ્લેટ સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર અને એલોટી બન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંને જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને દુકાન/ફ્લેટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૪૬૩૫.૦૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૬૮૫૨.૫૦ ચો.મી. ના ફ્લોર

સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટર સરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૬૯૩૨.૧૧ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટર મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું દુકાન/ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને દુકાન/ફ્લેટનો 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 $MCLR + 2\%$ ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, દુકાન/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 $MCLR + 2\%$ 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 સત્તા મંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલટી દ્વારા 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 સુચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર 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 કોઈ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રઅન્ડ અથવા કિંમત વિગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.
૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં મોડો તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કર અથવા એવી કોઈ પણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એપ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે. જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

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

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી : મીલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન અથવા મીલકતનો વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટ (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કેર ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

- ૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર દુકાન/ફ્લેટ તેમજ વપરાશ/રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની મૌખિક જાણ કર્યાથી એલોટી દિન-૩૦ પછી દુકાન/ફ્લેટ નો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.
- ૭.૩ એલોટી દ્વારા દુકાન/ફ્લેટનો કબજો લેવામાં ચુક 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 એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.
- ૭.૪ સદર દુકાન/ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી દુકાન/ફ્લેટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની (લીફ્ટ તથા જનરેટર સિવાયની) જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ 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 પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.
૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ દુકાન/ફ્લેટ કે તેના કોઈ પણ ભાગનો ફક્ત વ્યારીક/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 સ્કીમના અન્ય દુકાન/ફ્લેટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી એપાર્ટમેન્ટ 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 બનાવવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો-

ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તા મંડળ દ્વારા સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈ પણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯.૧ પ્રમોટર દ્વારા સદર દુકાન/ફ્લેટ કોમર્શીયલ તેમજ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જિસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક / કામચલાઉ માસિક ખર્ચા પેટે રૂ. આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ પણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહિ અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની 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 / એસોસીએશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે રૂ. કાનૂની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટની-એટ-લૉ / 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 રિપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે. તેમજ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

(૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડિંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડિંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડિંગ / વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થી તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાનૂની 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 બંધાયેલ રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈ પણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ 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 કોઈ પણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

(૮) પ્રમોટર ઐ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

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

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસૂલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈ પણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તા મંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનૂની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી મળેલ નથી.

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

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી દુકાન/ફ્લેટ ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ દુકાન/ફ્લેટ કે તેના કોઈ પણ ભાગ અથવા જ્યાં દુકાન/ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકશે નહીં.

(૨) દુકાન/ફ્લેટ માં કોઈ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે દુકાન/ફ્લેટ ને અથવા જ્યાં દુકાન/ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખત વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈ પણ ભાગ કે જ્યાં દુકાન/ફ્લેટ સ્થિત છે તથા દુકાન/ફ્લેટ ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા

નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) દુકાન/ફ્લેટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટ એલીવેશન કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં. અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને કાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ દુકાન/ફ્લેટ ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને / અથવા સોસાયટી અથવા લિમિટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈ પણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

(૪) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ફ્લેટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૫) દુકાન/ફ્લેટ જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈ પણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં દુકાન/ફ્લેટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૭) જે હેતુથી દુકાન/ફ્લેટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૮) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર દુકાન/ફ્લેટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

(૯) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતોવખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૦) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

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

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

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ દુકાન/ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનૂની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ દુકાન/ફ્લેટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર,

ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહિ જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૬. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર *(દુકાન/ફ્લેટ) મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત અને અધિકારને ાંચ આવશે નહીં.

૧૭. 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 શિડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને 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 કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૮. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શિડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ / બિલ્ડીંગ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

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

૨૧. સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી 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 અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક દુકાન/ફ્લેટ ના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફિસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થાય બાદ તેની સબ-

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

૨૪. એલોટી અને / અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફિસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૫. સદર કરારની રૂએ 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 સર્ટિફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :

સરનામું :

ઈમેઈલ આઈડી :

પ્રમોટરનું નામ : **ARISTO BUILDCON (PAN No. ABTFA0877B)** એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેમના અધિકૃત ભાગીદાર વિદિશા પથીક પટેલ, સરનામું એ-૬, સરીતા સંગમ સોસાયટી, રાજેશ ટાવર પાસે, ગોત્રી રોડ, વડોદરા,

ઈમેઈલ આઈડી

જો ઉપરોક્ત સરનામો કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈ પણ 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 પડતું હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૬. સંયુક્ત એલોટી/ઓ :

સંયુક્ત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૭. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારમાં રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૮. વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૯. સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૩૦. સદર યોજના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ સદર યોજનાની ટેરેસ અંગે સદર પ્રમોટર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેશે નહીં અને એફ.એસ.આઈ. અંગે પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર વિરોધ કરવાનો રહેશે નહીં સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ તથા એફ.એસ.આઈ અને કોમન એરીયાની માલીકી સોસાયટીના સભ્યોએ બનાવેલ એસોસીએશન” ની રહેશે.

પ્રથમ શીડ્યુલ

(જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ભાયલીની સીમના બ્લોક નં. ૪૭૪ જેનો રે.સ.નં. ૫૬૦ વાળી ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૬-૪૨ હે.આરે.ચો.મી. જે ટી.પી. નં. ૪, ફા. પ્લોટ નં. ૭૫ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૭૫ ચો.મી. બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન છે.

દ્વિતીય શીડ્યુલ

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે “**ARIKA**” સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે. જે પૈકી નીચે જણાવેલ મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું વિચિત્રતા વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ફ્લોર	દુકાન/ફ્લેટ નંબર	કાર્પેટ એરીયા (ચો.મી.)	બાલ્કની તથા વોસ એરીયાનું માપ (ચો.મી.)	વરાડે પડતો વણવહેચાયેલો જમીનનો એરીયા (ચો.મી.)

ઉપર જણાવેલ મિલકતની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

લખી આપનાર/જમીન માલિકોની સહી:-

.....

.....

.....

.....

.....

.....

પ્રમોટર/ડેવલોપર્સની સહી:-

ARISTO BUILDCON એ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તેજે
તેમના અધિકૃત ભાગીદાર

.....

વિદિશા પથીક પટેલ

સાક્ષીઓ :-

૧. નામ :

સહી :

૨. નામ :

સહી :