

રજી.નંબર : _____

તારીખ : _____

॥ બાનાખતનો કરાર ॥

Om Orison

સમા-સાવલી રોડ, વડોદરા

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ

‘Om Orison’ નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. વાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન માલીકો) :-

૧) નીમેષ ભગવાનદાસ પટેલ ઉ.વ.આ.૪૨, (Aadhaar No.486751518283)

૨) નીકીતા નીમેષ પટેલઉ.વ.આ.૪૦, (Aadhaar No. 601428598347)

ઉપરોક્ત નં.૧) પોતેજાતે તથા નં.૨) ના વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે **નીમેષ ભગવાનદાસ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૨,(P.No.AKVPP4762B,Aadh.No.486751518283)

રહેવાસી : એ/૭, રેવાપાર્ક બંગ્લોઝ, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા

૩) હિતેશભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પ્રજાપતિ ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો-વેપાર,

(P.No.AGPPP7564F, Aadh.No.618958001899)

રહેવાસી : ૩૧, મંગલ્યપાર્ક સોસા.,શીવવાટીકાપાર્ટી પ્લોટ સામે,હરણી-વારસીયા રીંગ રોડ,વડોદરા

(જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-કન્સ્ટ્રક્ટર્સ/આયોજક/પ્રમોટર :-

Orison Infra (P.No.AAHFO5489N) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ એ/૭, રેવાપાર્ક બંગ્લોઝ, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **જુગર કાનજીભાઈ પ્રજાપતિ** ઉ.વ.આ.૩૫, ધંધો-વેપાર (Aadhaar No.7524 8284 7927)

(જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર કન્સ્ટ્રક્ટર્સ/આયોજક/પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા-સભ્ય :-

_____ age _____

P.No. _____ Aadh.No. _____

Resi. at _____

(જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો લખી આપનારા જમીન માલીક અને આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/ વેચાણ લેનારા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-

તા.જી.વડોદરા, મોજે ગામ સમાના બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૫ વાળી ૨૭૩૨.૦૦ ચો.મી. કેજે રસ્તા-રેષામાં કપાત જતી જમીન હોઈ, જે કપાત જતી જમીનની સામે સરકારશ્રી તરફથી મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (સમા-દુમાડ-વેમાલી) માં સમાવેશ કરી,ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૫૮ (કેજે બ્લોક/સર્વે નં. ૪૧૮, ૪૧૮ પૈકી ૧ વાળી જમીનના માલીકો હિનાબેન ભોળાભાઈ પટેલ તથા વિગેરે કુલ-૪ ઈસમો નામે તા.૦૫/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજ કબજો ભોગવટો માલીકી હકકે સુપ્રત કરતાં ફળવાયેલ જમીન)ની ૧૩૪૨.૦૦ ચો.મી.ના માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર શાંતાબેન જેઠાભાઈ પટેલની વિધવા તથા વિગેરેનાની સંયુક્ત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન થયેલ હતી.

સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૫ વાળી, મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨(સમા-દુમાડ-વેમાલી) ના ફા.પ્લોટ નં.૧૫૮ વાળી ૧૩૪૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન અંગે ઉપરોક્ત વિગત મુજબ કરેલ સ્પષ્ટતાઓ અન્વયેની જમીન કેજે પ્રતિબંધિત શરત હોઈ, શરતકેર અંગે સરકારશ્રીમાં કરેલ રજુઆતો, અરજો અનુસાર થયેલ કાર્યવાહીઓ મુજબ કલેક્ટરશ્રી,વડોદરાનાએ બીનખેતીના વાપર,ઉપયોગ અંગે પ્રતિબંધિત શરતના નિયંત્રણો દુર કરવા તા.૦૨/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ કરેલ હુકમ નં.૩૬૩/૧૬/૧૫/૦૨૧/૨૦૧૬ અન્વયે નિયંત્રણો દુર કરેલ હતા.અને જે મુજબ સદર ૧૩૪૨.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનનો બિનખેતી હેતુ (બહુહેતુક) નો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી,વડોદરાનાએ તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ, હુકમ નં.૫૬૪/૧૬/૧૫/૦૨૧/૨૦૧૬ અન્વયે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરેલ છે.

આમ, સદર ઉપરોક્ત સમગ્ર બિનખેતીની જમીન વેચાણ અંગે, તેના ઉપરોક્ત માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર શાંતાબેન જેઠાભાઈ પટેલની વિધવા તથા વિગેરે પાસેથી, નક્કી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ અમો આ લેખના એક તરફવાળાઓએ ચુકવવી આપી, તા.૦૬/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૪૭૧૧ અન્વયે સંયુક્ત સહ નામે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદરહું જમીનના અમો એક તરફવાળાઓ સંયુક્ત સહ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા.૨૧/૦૬/૨૦૧૬(પ્રમાણીત તા.૦૬/૧૧/૨૦૧૬) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોંધ નં. ૧૧૦૪૮ અન્વયે અમો એક તરફવાળાઓના સંયુક્ત સહ નામે નામકેર અંગેની કાર્યવાહીઓ કરેલ છે.

આ લેખના લખી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગે સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી તા. ૧૩/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા સમક્ષ નોંધણી નં.૫૭૬૬ અન્વયે નોંધાયેલ ડેવલોપમેન્ટ ના કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ યોજનાનું આયોજન કરી,જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની એટલે કે રોડ-રસ્તા,જમીન સમતળ કરી,કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, જરૂરી બાંધકામ કરી,તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને યોજના પૈકી યુનિટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી,વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી,ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ,બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારવાના/સ્વીકારેલ હોઈ, આ લેખમાં લખી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક/પ્રમોટર તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

- ૨) સદરહું પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/જમીનના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા.૦૫/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૭/એચબી/૪૦/૨૦૨૧-૨૦૨૨ (રેહ.નવાણી.) અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ "Om Orison" નામની યોજનાવાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટનુ આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ પ્રમાણે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અન અધિકૃત ફેરફાર કરીશુ નહી. **(કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)**
- ૩) અમો લખી આપનારા-જમીન માલિક અને આયોજક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હકકો અને અધિકારોની રૂઝાંચે આ કરાર અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨**) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને /રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલિકીફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સીવાય કોઈપણ પ્રકારે માલિકી હકકો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી, વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપલબ્ધ એવા કાગળો/પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનુ પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી, તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એકટના અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતો આવરી લે, તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ, આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કેજે અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.
- ૪) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના કબજા-માલિકી હકકો અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, મેળવેલ બીનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા) માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજૂરીઓ, લે-આઉટ પ્લાનની, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, અલીવેશન, સેક્શન વિગેરેની મંજૂરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહિતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/પુરાવાઓ તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ, તે અંગે લખી લેનારાનાએ સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનિટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરી, તે અંગેની માગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

- ૫) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ અને મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનું પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.
- ૬) સદર કરારમાં અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટોના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/ બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો એલોટી/લખી લેનારાએ **નીચે જણાવ્યા મુજબ** ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ તમો એલોટી/લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને નક્કી કયા મુજબ ચુકવવી આપવાના છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.

આથી, અમો આ લેખમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

- ૧) અમો આ લેખમાં પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજૂરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત **"Om Orison"** નામની યોજનામાં બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ફ્સ્ટ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા સેકન્ડ ફ્લોરથી ટવેલ્થ ફ્લોરમાં ફ્લેટો, અને થર્ટીનથ ફ્લોરમાં પેન્ટ હાઉસ ફ્લેટ તથા કોમન એમીનીટીઝ મુજબનું બાંધકામ થનાર છે. અને આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/યુનીટના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારાને અગાઉથી લેખિતમાં ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને યુનીટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેવું હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનું રહેશે.
- 1a) ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ **નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના** બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની **આ સાથે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્ષર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણેની નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.(કે જે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લીધેલ પૂર્ણ એરીયા, જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતર્ણિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

1b) તમો લખી લેનારા/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન-મિલકત :-

કેજે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત :-

1c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કેજે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાનાપેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

વેચાણ અવેજ ચુકવણીની પદ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્ષર પ્રમાણે)

સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવ્યા મુજબના હમ્મા/સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા તો ઈન્ટરનેટ બેંકીંગ પદ્ધતિ પ્રમાણેની અમો પ્રમોટર-કંપની/પેઢીના નામે ચુકવણી કરવાની હોઈ,જેની ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે.પરંતુ, જો લખી લેનારા/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહની રકમ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સંબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જેતે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમોમાં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્સો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્સની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ્સની રકમ,સેસ,ટી.ડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા,કોર્પો.ટેક્સો વિગેરે નીચતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય,તો તે તમામ જેતે સમયે/તારીખના નીયમો/દરો મુજબ તેને આધીન હોઈ,તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટીફિકેશન/હુકમ/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફક્ત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત ટેક્સો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

1e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં થતાં જેતે હમ્માઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જેતે હમાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચી શકશે નહી. પરંતુ હમાની રકમ નીચત સમયમાં ન ચુકવાય, તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે જેતે હમાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

- 1f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયા,દીવાલો સહની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં **3% સુધીની વટધટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે.** જો તેમાં સુચિત કારપેટ અરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજક, લખી લેનાર/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવાની છે અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય, તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોજન નકકી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનું રહેશે.
- 1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને તમો એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસર ના લેણાં/વેચાણ અવેજની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અમો પ્રમોટર/અયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.
- 1h) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે મનાઈદુકમ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

નોંધ :- (લાગુ પડતું હોય તો) :- બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હતાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

- ૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર **"Om Orison"** નામના પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત **2415.60** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇનસેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **1207.80** ચોરસ મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **3337.08** ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું મિલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

સદરહું આયોજીત યોજનામાં બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો વિસ્તાર પાર્કિંગ એરીયાનો વિસ્તાર હોઈ, જેમાં જેતે સમયે સવલત પ્રમાણે અપાનારા પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનું આગવું ગેરેજ આપેલ નથી. અને યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટીને આધીન કોર્મશીયલ યુનીટો સીવાય ફક્ત રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને એલોટેડ પાર્કિંગ ફાળવવામાં આવશે. તે પ્રમાણે એલોટેડ પાર્કિંગ મુજબની જગ્યામાં જ ફરજિયાતપણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તેવી સમજુતીના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

- ૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજૂરી મેળવતી વખતે મંજૂરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીચમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને સ્થળપર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.
- ૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ-બીયુ પરમીશન અથવા જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ/યોજના પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુદ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપતિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઇલેક્ટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે સરકારી કાયદાઓ/ નીયંત્રણો અન્વયેની પરવાનગીઓ કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરૂ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.
- * તેવી જ રીતે, એલોટીએ હમ્મા મુજબ ચુકવવાની રકમ, તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટી શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.
- ૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નીચમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર કે જે એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન/કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ

કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીક્સચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરિંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતાઓ અંગે કે વપનારા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહિતીઓ મેળવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજૂર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનામાં આવેલ મિલકત ના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો,નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ કારણોસર કે રેરા દ્વારા, સરકારી પરવાનગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદામાં વધારા સિવાય તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ સુધી સમયમર્યાદા દરમિયાનની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે, તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન,જે તારીખથી રકમ બાકી હોય,તેના પર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજના ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરતી રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે કોઈપણ ત્રણ વખત નાણાંના હસા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજકને સદર આ કરાર રદ કરવાનો અધિકાર હોઈ, તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર/આયોજક જરૂરીયાત મુજબ લખી લેનારા/એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે જરૂરીયાત પ્રમાણે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઇ-મેઈલ,મોબાઈલ નંબર પર મેસેજ દ્વારા નોટીસ આપી/જાણ કરી, સદર કરારની કઈ શરતનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે.તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે.અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટીસનું લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નીચત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય,તો પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશે.અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમાં,લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સરકારી નીયમો/

કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્સ, જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી અપાશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

- ૪.૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના થનાર બાંધકામના વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો એલોટીનાએ તમારી જવાબદારીથી ચુકવવી આપવાની હોઈ, તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને સદર મિલકત અંગે બેંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક, પેઢી, ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે, તો સદર યુનિટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન.ઓ.સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણાં ધીરનારની જરૂરીયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનારા એલોટીનાએ કાગળો તથા લખાણો પણ સ્વખર્ચે ખર્ચે લખી આપી, જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એલોટીનાએ કરી આપવાની છે. તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોનની રકમ, આપણી વચ્ચે નક્કી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટરનાને પહોંચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટીનાની જ છે અને રહેશે.
- ૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીટીંગ્સ, તેને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નક્કી કર્યા મુજબની રહેશે.
- ૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા/એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નક્કી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્સો, નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેક્શન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ્સની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસ. ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્સો વિગેરે નીચતદરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકવે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોક્ત જણાવેલ મુદ્દતસુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોક્ત પેરા નં.બી)** માં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોક્ત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણે તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ** સુધીમાં કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયે થી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લેખીત ખાત્રી બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી, નક્કી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવી આપેથી ત્યારબાદ બાદ ૩(ત્રણ)-મહીનાની અંદર પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની

- કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરાણે લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપી,એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટ દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવા લાયક મિલકતનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.
- ૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનું કામ પરીપૂર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/જાણ કરેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોંપવાનો હોઈ, તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, ચોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોક્ત પેરા નં.૭.૧) જણાવ્યા મુજબ** લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય,તો એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપૂર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરાણે લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીચત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.અને સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી ગયેથી જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, માલીકી હકકે નામફેર થાય તે માન્ય રાખી/ગણાવનો રહેશે.
- ૭.૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓ પરીપૂર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરેથી, **વર્ષ-પાંચ(૫) સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રક્ચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈ ઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય,તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારા કે કુદરતી આપત્તિઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તોતે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેન્સ શિડ્યુઅલનું પાલન ન થયું હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.**

૮) વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખાનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજના સહના નીયમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નક્કી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ/મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખેલ છે.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એશોસીએશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ, વકીલફી વિગેરે યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જ્યાં સુધી યોજના રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એક્સેસઆઈ સહીતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે તમામ હકકો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એક્સેસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઇમારત કે વિંગને ભાડૂાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

- i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજના ના અમલીકરણની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.
- ii. પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- iii. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે/સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- v. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.
- vi. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનાર/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો, હકક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેવું હનન થતું નથી.
- vii. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનાર /એલોટીના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતું નથી કે થનાર નથી.
- viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનાર/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

- ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક,આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.
- x. પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકાર ના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- xi. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ,સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જમી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.
- xii. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજાહે ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૨) પ્રમોટર/આયોજકનાની સાથે લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ નીચે મુજબની શરતો/કરારથી બંધાય છે કે :-

- I. સદરહું વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા દિનેથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે.તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા-નિમચોની વિરૂદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
- II. સદરહું આથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કેજેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કેજે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહીં કે રાખી શકાશે નહીં. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુદ્દા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેવી હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.
- III. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરૂદ્ધ એવું કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં, તેમ છતાં કોઈ એવું થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

- IV. સદર કરાર હેઠળની મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં.
- V. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાંનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
- VI. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકશે નહીં કે વ્હીકલ/કાર વોશીંગ જેવું કૃત્ય કરશે નહીં. અને કોમન પેસેજ-લીફ્ટમાં ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહીં.
- VII. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના ફાળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.
- VIII. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્નાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, વિમા પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય, તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૩) અલગતા બાબત (Severability) :-

આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય, તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪) વિવાદનો ઉકેલ/કાનૂની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો

તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રહે તેનું નીરાકણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે. આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ સદરહું મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ કે અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે યોજના અંગે મનાઈદુકમ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫) સહી કરવાનું સ્થળ અને નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોંધણી ખર્ચ બાબત :-

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ, તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે. અને લખી લેનારા/એલોટી અથવા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી, હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે. અને આ વેચાણ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓ મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારા/એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ, તે રકમની ચુકવણી પ્રમોટરનાએ જ કરવાની રહેશે. તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર અંગેનો ખર્ચ વિગેરે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૬) યોજનાનું નામ :-

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ આયોજીત યોજના કે જે "Om Orison" ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

૧૭) સદરહું સમગ્ર યોજના કે જે ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજનાની ખુદી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુદી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, તથા યોજનાની જમીનમાં પણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમામ માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન

દાદર,કોમન પેસેજ,કોમન લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈનો, જે તે ફ્લેટ માલીકોને આપેલ અગાસી સિવાયની અન્ય કોમન અગાસીમાં,કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. કેજેનો સહીયારો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.

- ૧૮) સદર યોજનામાં રહેલાંક ફ્લેટ વેચાણ રાખનારાઓ અને કોર્મશીયલ યુનીટ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ અલગ અલગ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ,કોમન લીફ્ટ,કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ,અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ,કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ,અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ નક્કી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે.અને કોમન લીફ્ટ ઇસમોને જવા-આવવા માટે હોઈ, લીફ્ટને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તે રીતે/અંગેથી ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહીં કે તે પ્રમાણે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.
- ૧૯) અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય,તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત યોજનામાં આવેલ જે તે ફ્લેટો અડીને આવેલ બાલ્કની/અગાસીનો ફરજિયાતપણે ખુલ્લો રાખી કે સરકારી નીયમો/કાયદાઓ મુજબ મળવાપાત્ર પરવાનગીઓ મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સીવાય, જે તે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે.તથા સમગ્ર યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે.જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા,શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

આમ, સદર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં.તેમાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં. પરંતુ કોર્મશીયલ યુનીટ ધારકો માટે યોજનાની અગાસીમાં મુકેલ પાણીની ટાંકીની સાફ-સફાઈ, રીપેરીંગ અંગે ફક્ત જવા-આવવાના હકકો અને અધિકારો કાયમી રહેશે. અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે બનાવેલ કોમન પાણી-ડ્રેનેજના કનેક્શનોની લાઈનો,કોમન પાણીની ટાંકી,કોમન લાઈટ મીટર,સફાઈ વિગેરે અંગે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા,શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એક્ઝેસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપૂર્ણ હકકો યોજના પરીપૂર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

- ૨૧) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે કોમન લીફ્ટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને વધુમાં સદરહું યોજનામાં આવેલ કોર્મશીયલ યુનીટના માલીકોએ જરૂરી પરમીશનો લઈ એટલે કે નોંધણી કરાવી વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર ન થાય,તે રીતે આર્કિટેક્ટ/આયોજકોએ સુચવેલ મુજબ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ જ એડવર્ટાઈઝીંગ/નકકી થયેલ સાઈઝ પ્રમાણેનું સાઈન બોર્ડ મુકવા-મુકાવવાનું રહેશે. અને દુકાનોની પાછળના ભાગે એટલે કે ફ્લેટ ધારાકોના પાર્કીંગ બાજુએ ટોઈલેટના વેન્ટીલેશન માટે જ બારી તથા એસીનું આઉટડોર યુનીટ અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે મુકી શકાશે. જેમાં ફ્લેટ ધારકો દ્વારા વાંધો કે તકારાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. અને સદરહું યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજ નુ પ્રદુષણ થાય,તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઈન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં કે થઈ શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખેલ હોઈ,તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

- ૨૨) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપર્નીંગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે નકકી કરેલ દેખાવ મુજબ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કિટેક્ટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ ફાયર સેફ્ટી નીયમોને આધીન રહીને તમો લખી લેનારા ના ખર્ચે સેફ્ટી ગ્રીલ અમો આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. અને ફાયર સેફ્ટીને ધ્યાનમાં રાખીને ગ્રીલ ખુલી રહી શકે કે ખોલી શકાય તે મુજબ/પ્રમાણેની બનાવડાવાની રહેશે. તેમજ યુનિટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનિટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે પરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહું યોજનાના એલીવેશનમં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીસનર આઉટ ડોર યુનિટ મુકવાનું રહેશે નહીં, પરંતુ આયોજક દ્વારા નકકી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએ જ મુકવાનું રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૩) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુદી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદી રાખવા, તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત કે જે તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુદી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહીં. કે જે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનના નામે કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનિટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકદાર અને અધિકારી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૪) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણો લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજૂરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/સહની નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જ્યાં સુધી યોજના એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેઅબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૫) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું ચોજના ફ્લેટ ઓર્નરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીંગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટીના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એક્ટીગ્યુસર પાઈપ સપ્લાયનું આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેની જગ્યાઓ ખુફી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નીયમોનું પાલન તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનું હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીયમોનું પાલન કરવા તમો લખી લેનારા બાંધાયેલા છો.

સદરહું ચોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ વાયરિંગની, લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની, તથા તેને સલમ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની, ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોક્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ડુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરિંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રીકલ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/પ્રમોટરનાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં.

૨૬) સદરહું યુનિટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના કામો ફરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, ફરજિયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનિટનો વાપર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઇન્ટરનલ ફર્નિચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં. તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટલેટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસિએશન/આર્કિટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને વધારાનું કામ કરી-કરાવી શકશો. અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-ક્લરકામના કામ દરમિયાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમિયાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમિયાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઇલેક્ટ્રીક વાયરિંગ માં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફ્લોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે, કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફીટીંગ્સના કામ દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલિકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનિટ માલિકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

- ૨૮) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફ્ટ ઈક્યુપમેન્ટની સુવીધાઓ, ઈલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ડુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરિંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈક્યુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ જે તે દીનેથી આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નહીં કે ગણાઈશું નહીં. અને સદરહું યોજનામાં પ્રવર્તમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપલબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ધસારા-આપત્તિઓ, અર્થ કેક વિગેરેના કારણો, ભેજ વિગેરેના કારણો આર.સી.સી સ્ટ્રકચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે કેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહીં કે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૨૯) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ, મટન શોપ, હેર સલુન, ટ્યુશન/કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની જેવી પ્રવૃત્તિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુ અંગેથી અથવા તે અન્વયે અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ, ન્યુસન્સ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેની એલોટીનાને જાણ-સમજમાં છે. તેમ છતાં કરો-કરાવો, તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્ક્રમક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.
- ૩૦) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની પાર્કિંગમાં જેતે રહેણાંક/ફ્લેટ યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે ફાળવણી કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય ફ્લેટ યુનીટ માલીકોએ પોતાની માલીકીનું વ્હીકલ/કાર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે ફાળવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. કે જેમાં બહારના વ્યક્તિઓ કે મહેમાનો વધુ સમય માટે પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે યોજનાના આગળના ભાગે આવેલ માર્જીન/પાર્કિંગની જગ્યામાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ દીવસ દરમિયાન જ પાર્કિંગ કરવાનું હોઈ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહીં અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમાં જરૂરપડે ફ્લેટ ધારકોએ હંગામી ધોરણે એટલે કે ઈમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કિંગ કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, તેમાં વધુ સમય માટે ફ્લેટ/રહેણાંક યુનીટ ધારકો પાર્કિંગ

કરી-કરાવી શકશે નહીં. અને જરૂરીયાત પ્રમાણે અલોટેડ પાર્કિંગ એશોસિએશનના નીચમોને આધીન તેઓ પાસેથી જ મેળવવી શકાશે. તે સહની તમામ જવાબદારીઓ એશોસિએશનનાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

૨જી. ડીસ્ટ્રી.વડોદરા અને ૨જી. સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરાના વિભાગ-૭ ના મોજે ગામ સમાના બ્લોક/સર્વે નં. ૪૩૫ વાળી, મુસદ્દા૩૫ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (સમા-દુમાડ-વેમાલી) ના મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૫૮ વાળી ૧૩૪૨.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી "Om Orison" નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ ૩૦.૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૨૯૭ વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૮૦/૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૯૮ વાળી જમીન આવેલ છે.

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

દુકાનો માટે :-

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી _____ મજલે આવેલ દુકાન નં. _____ વાળી _____ ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જે _____ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી _____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા સહની જમીન-મિલકત આ કરાર હેઠળની મિલકત ગણવાની છે.

-: ફ્લેટો માટે :-

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી _____ મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. _____ વાળી _____ ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા _____ ચો.મી. બાલ્કની એરીયા અને _____ ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી કે જે _____ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી _____ ચો.મી. જમીન તથા સામુહિક વપરાશની વણવહેચાયેલી _____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા અને _____ ચો.મી.ના પાર્કિંગ એરીયા સહની જમીન-મિલકત આ કરાર હેઠળની મિલકત ગણવાની છે.

કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્ષર (પેમેન્ટ પ્લાન) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.=૦૦ (અંકે રૂા.) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

- ૧) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂા. પુરા કેજે બેંકના ચેક નં. થી (કેજે ૧૦% થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકનાને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.
- ૨) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૨૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૩) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૧૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને જ્યાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૪) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૨૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૫) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૬) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટિંગ્સ, એન્ટ્રસ, લોબી, દાદરના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૭) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૧૦% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીંગ કામ, એલીવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૮) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં લાઈટ વાયરિંગ, પેવીંગ, વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)
- ૯) નક્કી થયેલ કુલ અવેજના ૦૫% પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની બાકી પડતી પરીપુર્ણ કરવાની રકમ કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના ૧૦૦% થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ) અને યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

-: એક્ષેચર-૧ :-

-: રેરા હેઠળની નોંધણી :-

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોંધણી નં. _____ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની ચાટી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):
(Specification & Amenities)

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં :-

- ૧) સ્ટ્રક્ચર :- અર્થક્રેક પ્રતિરોધક આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર, એસીસી બ્લોક મેશનીરી વર્કસ.
- ૨) ફીનીશ :- સ્મુથ પ્લાસ્ટર અને પુટ્ટી સાથેની અંદરની દીવાલો તથા ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર અને વોટરપ્રુફ એક્રેલીક પોઈન્ટ સાથેની બહારની દીવાલો.
- ૩) ફ્લોરીંગ :- દરેક રૂમોમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- ૪) કીચન :- એસ.એ.શીક અને સ્વીવેલ નળ સાથે ક્વાર્ટઝ સ્લેબ(આર્ટીફીસિયલ) સેન્ડવીચ પ્લેટફોર્મ.
- ૫) બાથરૂમ :- ફ્લોરીંગમાં અને દીવાલો પર છત સુધી સારી ગુણવત્તાવાળી સીરામીક ટાઈલ્સ બ્રાન્ડેડ સીપી ફીટીંગ્સ અને સેનેટરીવેર દરવાજા
- ૬) દરવાજા :- મેઈન ડોરમાં બંન્ને બાજુ ડેકોરેટીવ વીનીયર સાથેનો ફ્લસડોર, પુડન ફ્રેમવાળો અને અંદરના તમામ ડેકોરેટીવ લેમીનેટ સાથેના ફ્લસડોર, પુડન ફ્રેમવાળા.
- ૭) બારીઓ :- સારી ગુણવત્તાવાળી પાવડરકોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેક્સનની સ્લાઈડીંગવાળી મચ્છર જાલીવાળી બારીઓ.
- ૮) ઇલેક્ટ્રીક :- આઈએસઆઈ ગ્રેડવાળુ કન્સીલ્ડ વાયરિંગ, પ્રીમીયમ કવોલીટીની સ્વીચો સાથે પર્યાપ્ત ઇલેક્ટ્રીક પોઈન્ટ અને દરેક રૂમમાં આઉટર યુનિટ અંગે નકકી કરેલ જગ્યા પ્રમાણે કન્સીલ્ડ વાયરિંગવાળા એસી પોઈન્ટ.

તદ્ઉપરાંત યોજનામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.અને યોજનામાં પ્રાથમિક સુવિધાઓ (Amenities) આપવામાં આવશે.

- ૩૧) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો જમીન માલિકનાની માલિકી અને પ્રમોટરના કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત,સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક,ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, ફાલ

સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી,જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ,બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

એક તરફવાળા(માલીફ/આયોજક/પ્રમોટર) :-

સાક્ષીની સહી :-

૧) **નીમેષ ભગવાનદાસ પટેલ**

૨) **નીકીતા નીમેષ પટેલ**

=====

ઉપરોક્ત નં.૧) પોતેજાતે તથા નં.૨) ના

વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે

નીમેષ ભગવાનદાસ પટેલ

=====

૩) -----

હિતેશભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પ્રજાપતિ

લખી આપનારા-કન્ફર્મીંગપાર્ટી/આયોજક/પ્રમોટર :-

Orison Infra એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના વતી ભાગીદાર તરીકે

જીગર કાનજીભાઈ પ્રજાપતિ
લખી લેનારા/એલોટી :-

આ કરારના એલોટી (વ્યક્તિગત/સંયુક્ત રીતે

ખરીદનારા સહીત)નાની સહી :-
