

II ધ્યાનાખત II

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૧૮ ને ના રોજ,

બાનાખત લખી લેનાર, વેચાણ રાખનાર, જે એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે, એકપક્ષવાળા :-

1] Shree _____ ઉ.વ. પુખ્ત,
PAN NO. _____

2] Shree _____ ઉ.વ. પુખ્ત,
PAN NO. _____

રહેવાસી :

(જિમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં લખી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે, સદરહું સંબોધના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ બાનાખત લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

દયાનંદ બી. બોન્ડ્રા, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૭, વિશ્રામ નગર-૨, વાસણા રોડ, વડોદરા. PAN NO. ABUPB 6630 Q

(જિમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં લખી આપનાર-જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવશે, સદરહું સંબોધના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજા પક્ષવાળા/કેવલોપર્સ/કન્ઝર્મીંગ પાર્ટી :-

અમેયા કેવલોપર્સ PAN NO. ABMFA 3972 C, નામની ભાગીદારી પેટી વતી અને થકી વલીવરી ભાગીદાર મુકેશભાઈ ચંભુભાઈ પટેલ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૧, સ્થાપત્ય બંગલો, વાસણા ભાવલી રોડ, વડોદરા.

(જિમને હવે પછી સદર બાનાખતમાં ત્રીજાપક્ષવાળા કેવલોપર્સ કન્ઝર્મીંગ પાર્ટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે, સદરહું સંબોધના અર્થમાં કેવલોપર્સ પોતે જાતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, આ બાનાખત અમો લખી આપનાર-બીજાપક્ષવાળા તથા ત્રીજાપક્ષવાળા- કેવલોપર્સ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનાર-એકપક્ષવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

જમીનની વિગત :-

૧. મોજે ભાવલી, તા.જી. વડોદરાના જુ.સ.નં.૩૮૧, બ્લોક નં.૩૨૮, સૈનકળ ૮૮૦૩ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન વડા ટી.પી.૩, (ભાવલી) માં આવરી લેવામાં આવતા ફાળવવામાં આવેલ એક પી.નં. ૫ ક્ષેત્રફળ ૬૨૪૦ ચોરસ મીટર વાલી જમીન છે.

૨. સદરહું કુલ જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી મે. વડોદરાના કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનામે તેમના કુકમ ક્રમાંક એન.એ./બેસ.આર./૨૪૭/૨૦૧૬-૨૦૧૭, જમીન/કી/કલમ-૬૫/૪૩/૫૧૫૧ થી ૫૧૨૩/૧૬, તારીખ : ૦૮/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ આપેલ છે. સદરહું બિનખેતીવાળી જમીન અમો લખી આપનાર બીજાપક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી ભોગવટાની છે જેનો વેચાણ કરવાનું પુરેપુરું હક્ક, અધીકાર અમોને છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ જમીન ગામ ભાવલી ટી.પી.૩, ફા.ખોટ નં.૫ માં બાંધકામ પરવાનગી રજાથી વડોદરા શહેરી વીક્સ સત્તા મંડળએ રિવાઈઝ પરવાનગી નં. તારીખ : ના રોજ અમો જમીન માલિકના નામે મંજૂર કરેલ છે. સદરહું રજાથી ની પરવાનગી મુજબ સદર કુલ ૬૨૪૦ ચો.મી. વાળી ફાળવેલ ખોટમાં પાકેલા ખોટો પૈકી ખોટ નં.૨ જેનું

ફોનફળ ૨૨૭૧-૫૫ ચો.મી. (૨૪૪૫૧ ચો.ફુટ) જમીનમાં SAPTAK ROSETTE નામની રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટની યોજના કરવામાં આવી છે.

સદર ખોટ નં.૨ ની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : ફા.ખોટ નં. ૬ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચીમ : ફા.ખોટ નં. ૧૨ માં બનાવેલી રૂઠું સીલ્વર નામની યોજના આવેલ છે.
ઉત્તર : ૧૫ મીટર ટી.પી. રોડ
દક્ષિણ : સદર કુલ જમીન એક પી.નં. ૫ પૈકીના ખોટ નં. ૧ આવેલ છે.

અમો બીજાપક્ષવાળા-જમીનમાલિક, ત્રીજાપક્ષવાળા-કેવલોપર્સને તારીખ : ૧૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ સદર જમીનમાંથી ખોટ નં. ૨, સૈનકળ ૨૨૭૧-૫૫ ચો.મી. જમીન કેવલોપ કરવા અંગેનો કેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે. તે આધારે ત્રીજાપક્ષવાળા કેવલોપર્સે સદર જમીનમાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંજૂર કરેલ નકશા મુજબ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ ની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. નિયમોને આધીન રહીને યોજનામાં તથા લે આઉટ પ્લાનમાં પરિવર્તન કે સુધારા વધારા કરવાનું જોઈતા વચબટ કે સુધારા કરવાના પુરેપુરા અધીકાર ત્રીજાપક્ષવાળા કેવલોપર્સના અબાધીત રહેશે.

ઉપરોક્ત મુજબના એપાર્ટમેન્ટની બીલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જે ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને ચો.મી. બાલ્કન ધરાવતો ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર પહેલાપક્ષવાળા વેચાણ રાખવા માંગતા હોઈ ત્રીજાપક્ષવાળા કેવલોપર્સ (પ્રમોટર્સ) એ ફ્લેટ નં. ની ખરીદ કીમત રૂ. પુરામાં નીચે મુજબની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ આપવા તૈયાર થયેલા છે.

પ્રમોટર્સે રીપલ એસ્ટેટ (રિવ્યુલેશન અને કેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

વેચાણ રાખનારાએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટર્સે પ્રોજેક્ટની જમીન, બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેશ હકીકતો જે યોજનાના આક્રીક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ લે આઉટ વિગેરેની વિગતો અવલોકન કરવા માટે પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને રૂ. પુરા એકવાચ્ચ પેમેન્ટ તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂ. પુરા પ્રમોટરને તારીખ : સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે તેના માટે એલોટી સહમત થાય છે અને પૂર્ણ પેમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસ બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોપણી કરવામાં આવશે તેની પ્રમોટર દ્વારા ખાત્રી કરવામાં આવે છે.

સદર બાંધવામાં આવનાર બીલ્ડીંગને લગતા તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે ૭/૧૨ અને ૬/૮ ના ઉતારા કેવલોપમેન્ટ કરાર (એગ્રીમેન્ટ) જમીનની ટાઈટલ કલીપરન્સ, બીનખેતી પરવાનગી, વડોદરા રજાથી, લે આઉટ પ્લાન, બાંધકામ પૂર્ણ થયેલાની કમ્પ્લીશન અને એકપુરેશન સર્ટીફિકેટ વિગેરે તમામને અમો પહેલાપક્ષવાળાને તમો બીજાપક્ષવાળા કેવલોપર્સે નિર્દીશ કરી કરાવી લેવા સુપ્રત કર્યા છે તે તમામ દસ્તાવેજોને અમો પહેલાપક્ષવાળા સક્કમ રીતે તપાસ ચકાસણી કરી, કરાવી લીધેલ છે અને યોજનાના ટાઈટલ તેમજ અન્ય લાગતા વળગતા રેરા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો અમોને તપાસના નિરિક્ષક અને અમો તેમની સુપુર્ણપણે સંતુષ્ટ થયેલી આ વેચાણ કરાર કરવા તૈયાર થયેલા છે હવે અમોને કોઈ મુજબ કે સંશય રહ્યો નથી.

અમોએ વેચાણ રાખવા માંગતા ફ્લેટની બાંધકામની અંગેની હરકોઈ ચીજવસ્તુઓની, પરાંબળોની સ્પેસીફિકેશન ગુણવત્તા ની ઝીલવટ ભરી તપાસ/નિરીક્ષણ કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે અંગે અમોને સંપૂર્ણ ખાત્રી સંતોષ થયેલી આ બાનાખત કરાર કરેલ છે.

પાછળ વર્ણવેલી ફ્લેટની વેચાણ કીમત રૂ. પુરા અમો પહેલાપક્ષવાળા અને બીજા-ત્રીજાપક્ષવાળા મળીને નક્કી કરવામાં આવી છે અને સદર વેચાણ અવેન્જાથી રૂ. પુરા બાનાપેટે આજરોજ અમો કેવલપર્સના નામથી નીચે મુજબની વિગતે આપેલ છે.

રૂ.
રૂ.

બાકી રહેતી રકમ રૂ. પુરા તા. સુધીમાં નીચે મુજબના હપતાઓથી ચુકતે કરી આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને દસ્તાવેજ વખતે તમો કેવલોપસં તરફથી કલેટનું અહેસાન / કબજો પ્રત્યક્ષ રૂપે આપવાનો રહેશે.

વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી અને અન્ય જે કોઈ સરંકારી ધારા ધોરણ મુજબના તમામ ટેક કે કી વિગેરે ઈલાહી તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

(૧) જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે જેમાં એક (બીલ્ડીંગની સંખ્યા અને વિસ્તર) અને એક (બોમ્બુડું (બેઝમેન્ટ) રહેશે.

(૨) જોગ ઓલોટીને પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બીલ્ડીંગના માળે નબરની મીલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

(૩) જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીપલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓને આધીન ખાતે નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેનો પરિશિષ્ટ-અ માં સામેલ છે.

(૪) સદર કેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની રૂબે પ્રમોટરે તેના ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે ઓલોટી પાસેથી અલેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વીશીષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

(૫) જત ઓલોટી ધ્વારા માંગ થયેલી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, કોગ્રાઈન અને સ્પેશીયેશન જે તેમના આર્કીટકટથી ચે. મોલીક બી. પટેલ ધ્વારા તેયાર કરવામાં આવેલ છે તે અલટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીપલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ કેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં 'સંબંધીત એક્ટ') માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીચેના અને શરતો પરાવત્તા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને ઓલોટીએ તે પોતે ચકાસી જાણકાર પાસેથી ચકાસણી કરાવી સંપૂર્ણપણે સંતોષ પામીને કોઈ શકા વિના સ્વયં પ્રેરાત થઈ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

(૬) જત કાયદેસરના એટર્ની તથા પ્રમોટરના વકીલશ્રી ધ્વારા ઈસ્તુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટીકાંઈ અથવા ગામના કોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર એપાર્ટમેન્ટ બાંધવામાં આવનાર છે તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી ઓલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ ધ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ ઓલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

(૭) જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર ધ્વારા સ્થિત લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગ અને ફાળવવામાં આવનાર પુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ ઓલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

(૮) જત ઓલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટના પ્લાન અને સ્પેશીયેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિન્હીત કરેલ છે.

(૯) જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/વકીલદાર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીયેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મજૂરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, મજૂરીઓમાં તમા શરતોને સંપૂર્ણપણે અનુસર્યા પછી કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓલપુપ-સ્ટી સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવામાં આવશે.

(૧૦) જત પ્રમોટરે સ્થિત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

(૧૧) જત ઓલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં બાંધવામાં આવનાર બીલ્ડીંગના માળે એપાર્ટમેન્ટ નં. માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર એપાર્ટમેન્ટને કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે અને એક્ઝ્યુટીવ બાલ્કની ચો.મી. અને વરાઈ પકતી જમીન ચો.મી. (કારપેટ એરીયાના અર્ધમાં એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાકટ હેકળના વિસ્તારો, એકાંકીકમુદીવ બાલ્કની અથવા વરકાનો વિસ્તાર અને એકાંકીકમુદીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી એપાર્ટમેન્ટની મૂળ આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા 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 લાયુ પકતી શરતો, નિયમો અને અકુશોનું

વકાદાર પક્ષે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૨) જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ સામે અલેજની આંશિક ચુકવણી તરફિ / એકવાન્સ પેમેન્ટ તરફિ ઓલોટીએ પ્રમાટરને રૂ. ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પકતા નાણાં ઓલોટીએ પ્રમોટરને નીચે દર્શાવવામાં આવેલ ચક્રિતીથી ચુકવવા સહમતી દર્શાવેલ છે.

અલેજની કુલ રકમ રૂ. પુરા નીચે મુજબના હપતાથી વેચાણ લેનારે આપવાની રહેશે.

૧.	બુટીંગ કરાવતી વખતે	૧૦ %	૧૦ %	રૂ.
૨.	બાનાખત વખતે	૧૫ %	૨૫ %	
૩.	પલીથ વખતે	૨૦ %	૪૫ %	
૪	બીજા સ્લેબ વખતે	૧૦ %	૫૫ %	
૫	ચોથા સ્લેબ વખતે	૧૦ %	૬૫ %	
૬	સાતમા સ્લેબ વખતે અને આંતરીક વિસ્થાળ પ્લાસ્ટર વખતે	૧૦ %	૭૫ %	
૭	બહારના પ્લાસ્ટર દાદર અને પેસેજ વખતે	૧૦ %	૮૫ %	
૮	ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ વખતે	૧૦ %	૯૫ %	
૯	દસ્તાવેજ વખતે	૦૫ %	૧૦૦ %	
	કુલ રૂપીયા ..			

આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, જોએસટી, વેટ કે અન્ય સરકારી ધારા ધોરણ મુજબના તમામ ટેકા વિગેરે ઈલાહી તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવવાનો છે.

ઉપરોક્ત પ્રમાણે મુદતમાં તમો બાકીના રૂપીયા આપીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા આવો તેમ છતાં જો અમો તમોને વેચાણનો દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો આ બાનાખત આધારે કોઈ રાહે વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની તમોને હકક છે. તેમાં તમોને જે કોઈ ખર્ચ અગર નુકશાન થશે તેની સર્વ જવાબદારી અમારી છે.

આ બાનાખતમાં જણાવેલી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપીશું.

આ બાનાખતમાં જણાવેલી મિલકતના વેરા, લાઈઝેન્સીલ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલી તમો લખી લેનારે ભરવાના છે તે પહેલાના અમો લખી આપનારે ભરવાઈ કરવાના રહેશે.

સદર **SAPTAK ROSETTE** યોજનાના તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો/ચાલસદો મળીને

નામની મંડળી/ એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેનો હર એક ફલેટના માલીકો, તેના સભ્ય મેમ્બર બનવાનું ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશન કોમન ડેસીલીટી, સોલ્યુટીટી વીગેરેના ટેમ્પરેમ કરશે અને સદર એસોસીએશનની તમો આ બાનાખત અન્વયે આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીચેનામુ તમો ફલેટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

આ બાનાખતમાં નીચે જણાવેલી મિલકત અમારી સંયુક્ત માલીકી અને કબજા ભોગવવાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતની લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી તથા કોઈની જમીનમાં નથી તથા કોઈની જમીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે કોઈનો ભરણ-યોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દીવાની કોટની જમીનમાં નથી કે અવલ જમીનમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બકીસ આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી નથી ને રાતે મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માકેટબલ છે, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

શરતો

૧/૧. તમે પહેલાપસવાળાને વેણણ આપવા નક્કી કરેલ કલેન્ડર નં. SAPTAK ROSETTE માં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગ ઉપરોક્ત કુલ જમીન પૈકી ફક્તને ફક્ત ૨૨૭૧.૬૪ ચો.મી. જગ્યામાં બાંધવામાં આવેલ છે.

૧/૨. જો એલોટી વ્યારા માંગ થયેથી પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઈન અને સર્વેકીડીશન જે તેમના આઈડેન્ટીકેટરી મૌલિક બી. પટેલ વ્યારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ ખતાવેલ છે.

૧/૩. રીપલ એસ્ટેટ (રેયુલેશન એન્ડ કંટ્રોલપેન્ડ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં સંબંધીત એક્ટ) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નીચમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આવેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

૨/૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા વ્યારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સર્વેકીડીશન મુજબ એક લેન્ડ અને ઉપરના ૭ માળ ધરાવતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાના છે. સિવાય જે એલોટી વ્યારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડીઝાઈન પર પ્રતિબંધ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા વ્યારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૨/૨. સદર કુલ કિંમત કેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધીકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર વ્યારા વખતે વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે કેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ વ્યારા વધારો લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાવેલ કે ઈસ્મુ કરાવેલ રેયુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે કેટ ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે તે એલોટીએ ચુકવવાનું રહેશે.

૩. પ્રમોટર આજીવે કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં કાલ ઉપલબ્ધ કલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ચો.મી. છે તે પૈકી ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી વ્યારા અથવા કેવલોપમેન્ટ નક્ટ્રીલ રેયુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં કલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં કલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર વ્યારા બાંધકામમાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર વ્યારા જાહેર કરવામાં આવશે કલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ કે વધારાના મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. પર ફક્ત સોસાયટીની જ અધિકાર રહેશે.

૪/૧. જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય તથા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટી, જો તે પ્રોજેક્ટમાં નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક ૧૨% હોમે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર સિલબના દર મહીને, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો સોપતા 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 ૧૨% હોમે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪/૨. ઉપરોક્ત મુદા નં. ૮ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારોને બાંધ ન આવે તે રીતે, એલોટી વ્યારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના વ્યારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ વ્યારા તે રકમ પણ લેવા નીકળતી ફેરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે, તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો હરકત કર્યા સિવાય કરાર રદ કરવા માટે સહમતી આપશે.

૪/૩. જો શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજી. પોસ્ટ વ્યારા એલોટી વ્યારા જણાવેલ સરનામે અને ઈ-મેઇલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કોઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર વ્યારા સુચિત (ઈલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

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

૬/૧. પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોકલમાં મોકલ તારીખ : સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ ભિત્રિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટ/સહ નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે તેવા સંજોગોમાં એલોટી વ્યારા માંગણી કરાણેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદા નં. ૬ મુજબ એલોટી વ્યારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના

પર ભેગને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળવાની તારીખથી વ્યાજસહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

૬/૨. જો કે ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના કોસ્ટ મેઝર કલોઝના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય

૧. પોતાના કાળુ બહારની વાત અનિવાર્ય સંજોગો
૨. યુધ્ધ, પ્રજાકીય અંબોલન તથા ઈવી આપતિ
૩. નોટીસ, ઓર્ડર, રેલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તા મંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

૭/૧. કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી વ્યારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૭ મહીનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો મળેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક લાગુપુતિઓ, બાંહેધરીઓ અને આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઓપચારીકતા કે દસ્તાવેજી કારણને લગતી બાબતોની પુર્તિના તે કરી આપશે.

૭/૨. પ્રમોટર વ્યારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેકાશ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળેથી એલોટી દિન-૩૦ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭/૩. એલોટી વ્યારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં ચુક થયેથી ઉપરોક્ત મુદા નં. ૭/૨ મુજબ પ્રમોટર વ્યારા લેખીત સૂચના મળેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક લાગુપુતિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તિ કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપશે.

જો એલોટી મુદા નં. ૭/૨ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેટ્રેન-સ ચાર્જ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે.

૮. એલોટી તેને કાળવવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ કરત વાહનની પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯/૧. એલોટી બીલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન, પ્રમોટર સુલભે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને જરૂર પડે તો તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ ખર્ચ અને પેપર્સ અને તેમજ સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ધંડવામાં આવેલ પેટાનીયમાં તથા કોમ્યુનિટીસ પર સુધીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારથી વ્યારા કે સક્ષમ સત્તા મંડળ વ્યારા સોસાયટીના સેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સાથે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯/૨. પ્રમોટર વ્યારા સદર એપાર્ટમેન્ટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખીત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બીલ્ડીંગ સંબંધીત તેના ભાગે પડતા કિસ્સા (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર વ્યારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલેક્ટ, ચોકીદાસ, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બીલ્ડીંગના 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 નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટીએ એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે, જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો કિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વેકવોપી/કામચલાઉ માર્શીક યોગદાન પેટે રૂ. આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી વ્યારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકરનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

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

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી / એસોસીએશનની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે કમનુંી ખર્ચ પેટે, જેના પ્રમોટરના એટની-એટ-લો/લીલીની ફી સાથે છે, ચુકવશે.

(૧૩) પ્રમોટરની રજૂઆતો કે વોરંટીઓ :-

૧. પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધીત ક્લીયર અને માટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળમાં મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખતો લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૩. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયની કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયની કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં નીકળ માટે ચેન્ડીંગ નથી.

૫. સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ / વિંગ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાવીંધારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધીત સત્તાવીંધારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કીમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૭. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ / પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થઈ શકે.

૮. પ્રમોટર એ 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 સુંદરકરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૦. પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના અજઈન સુધીનું સરકારી લેખાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસૂલતા, પ્રીમીયમ, નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાંઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતાં હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાશે.

૧૧. સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટકુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે અજઈન સુધી મળેલ નથી.

૧૨/૧૩ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ખ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, ચક્રમ હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિયુક્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કામદારમાં સુધારેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે.

૧૨/૨ જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિયુક્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૧૪) એલોટી/ઓ અથવા જેમના કાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ પ્રમોટર સામે નીચે મુજબના કરારથી બંધાયેલ છે.

૧. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બીલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમોની વીરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરતું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

૨. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા તેવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા અને પ્રસ્તુત કાનૂન ધારા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દુધર, કોમન પેસેજ અથવા બીલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચાડી શકે તેવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરાતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉત્કલનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩. આંતરિક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર ધ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વીરૂધ્ધ આવું કોઈ પણ કરતું કે કરાવતું નહીં. ઉપરોક્ત

શરતોને એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદારી રહેશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોફાનોક કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલોટીશન કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય ક્ષર સ્ત્રીમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાણી તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી ક્ષર, બીમ, ટિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટીઅથવા લીમીટેડ કંપનીના લેખાંત પરવાનગી સીવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

૫. એવું કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બીલ્ડીંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાની દાવો રદબાતલ થાય કે થઈએતેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૬. એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થિત છે તે બીલ્ડીંગના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ઘુળ, ક્ષરો, ચીપ્સ, એકવાલ કે અન્ય કચરો ઠેકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૭. પ્રમોટર ધ્વારા મોગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દીવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બીલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮. જે હેતુ થી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુએ એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.

૯. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેની કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આસપાસી સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૦. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટીના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારથી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવતા તથા વાપર ઉપયોગ માટે કરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો કાળો નીખતી અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના, દરેક વ્યક્તિ સમયે સદર બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની મનુષ્યની આપશે.

૧૨. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના, દરેક વ્યક્તિ સમયે સદર બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલ તપાસવાની મનુષ્યની આપશે.

(૧૫) પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એકવાલ-અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કે પીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીંગલ ચાર્જીસ પેટે ઉધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુ થી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેની ઉપયોગ કરશે.

(૧૬) સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાકીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશું નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરક કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૧૭) પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં. સદર કરારના અમલ બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે તેના ઈખલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જેને સમયે લાગુ કાયદાના બાપ બાબ્યા સીવાય એલોટીએ જે શરતોએ એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉત્પન્ન થશે નહીં જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત વેનેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દીવસની અંદર ભરી દે અને બીજી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર

