પરિશિષ્ટ-અ

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

(જુઓ નિયમ ૯)

એગ્રીમેન્ટ (બાનાખતનો કરાર)

આજરોજ **તારીખ : / /૨૦૨૧** ના રોજ

"AURA MEMORIES" નામની યોજના પૈકી **TOWER-..... માં ...... Floor** માં આવેલ **Flat/Office/Showroom No. .... (.....BHK)** વાળી **........** ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા **........** ચો.મી. **બાલ્કની તથા ....** ચો.મી. **વોશ એરીયા**વાળી સ્થાવર મિલ્કત વેચાણ આપવા અંગેનો **બાનાખતનો કરાર :-**

અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા (જમીન માલીક/પ્રમોટર/આયોજક) :-

સુરજ કોર્પોરેશન (Pan No. : AEKFS0972D) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે **શ્રી મિલેશ સુભાષચંદ્ર પંચાલ** ઉ.વ.૪૩, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૫, રાજારામ સોસાયટી, જોગણીમાતાના મંદીર પાસે, મુજમહુડા, વડોદરાના. (Aadhar Card No.: **7170 1792 5322**) (જેમને હવેપછી આ કરારમાં **લખી આપનારા** અગર **એક તરફવાળા** અગર **માલીક** અગર **પ્રમોટર** અગર **આયોજક** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

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

SHRI ....
Age. **........** : occu : Housewife/Service/BUSINESS
(Pan card No. **................)** (Aadhar No. **........................**)
Add at : **...**

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

૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા- માલીક/પ્રમોટર/આયોજકનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલ્કત કે જે :-

વડોદરાના **મોજે ગામ માંજલપુર** ની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૨૧ પૈકી** વડોદરા મહાનગર પાલીકાની **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૬૩ પૈકી** વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૫.00 ચો.મી.** છે. જેમાં આવેલ **પ્લોટ નં. ૩ અને ૪** વાળી મીલકતના વરાડે પડતા તેમના હીસ્સાના કોમન પ્લોટ અને કોમન રોડના મળવાપાત્ર હક્કો સાથેની **૧૩૩૦.0૧ ચો.મી.** જમીન ફાળવણી કરેલ છે.

સદર જમીનના મુલ્યાંકન અંગેની વિગતવાર દરખાસ્ત નં. મુક/સંકલન/જ.મી.(કોમ)/એસ/જી.બી./૪૯૫/૧૯-૨૦, તા. ૨૩-૦૩-૨૦૨૦ થી બહાલી મેળવવા વડોદરા મહાનગરપાલીકાની સ્થાયી સમિતિ મારફતે સામાન્ય સભામાં રજુ કરવામાં આવેલી હતી. જે દરખાસ્તને વડોદરા મહાનગરપાલીકાની સ્થાયી સમિતિના ઠરાવ અંક-૩૧, તા. ૨૯-૦૫-૨૦૨૦ થી મંજુર રાખવા અભિપ્રાય આપેલ હોઈ અને તે સામાન્ય સભા ઠરાવ ઠરાવ અંક-૪૫, તા. ૧૩-૦૮-૨૦૨૦ થી સર્વાનુમતે મંજુરી મળેલી છે તે મુજબ જમીન મીલકત શાખા (કોમ) નો એલોટમેન્ટ લેટર જ.મી. (કોમ) જા.નં. ૧૧૨૨ તા. ૨૫-૦૨-૨૦૨૧ થી **૧૦૮૫.૦૦ ચો.મી.** જેમાં આવેલ **પ્લોટ નં. ૩ અને ૪** વાળી મીલકતના વરાડે પડતા તેમના હીસ્સાના કોમન પ્લોટ અને કોમન રોડના મળવાપાત્ર હક્કો સાથેની **૧૩૩૦.૦૧ ચો.મી.** જમીન ફાળવણી કરેલ છે.જમીનનો ફાળવણી પત્ર લખી આપેલ છે.

સદર જમીન ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના પરીપત્ર શહેરી/વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના (ડીસ્પોઝલ ઓફ લેન્ડ એન્ડ અધર પ્રોપર્ટીઝ) રેગ્યુલેશન મુજબ વડોદરા મહાનગરપાલીકાનો સંપ્રાપ્ત થયેલ ટી.પી.સ્કીમ હેઠળના પ્લોટો, માલીકીના પ્લોટો/જમીનોનો નિકાલ કરવા વિસ્તૃત દરખાસ્ત મુક/સંકલન/જ.મી.(કોમ)/એસ./જી.બી./૩૧૩/૧૮-૧૯ તા. ૦૪-૧૨-૨૦૧૮ થી બહાલી મેળવવા વડોદરા મહાનગરપાલીકાની સ્થાયી સમિતિ મારફતે સામાન્ય સભામાં રજુ કરવામાં આવેલી હતી. આ દરખાસ્તને વડોદરા મહાનગરપાલીકાની સ્થાયી સમિતિ ઠરાવ અંક ૩૩૯ તા. ૨૦-૧૨-૨૦૧૮ થી અને સામાન્ય સભા ઠરાવ અંક ૧૬૨ તા. ૧૧-૦૨-૨૦૧૯ થી સર્વાનુમતે મંજુરી મળેલી છે. સદર પરીપત્ર મુજબ વડોદરા મહાનગરપાલીકા દ્વારા વેલ્યુએશન કમિટી ઠરાવ નં. ૨૩૬/૨૦૧૮-૧૯ તા. ૦૫-૦૩-૨૦૧૯ થી ટી.પી.ના પ્લોટો/માલીકીની જમીનનો વેચાણ કરવા ઠરાવમાં આવેલ હતું તે મુજબ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

સદર જમીનના અમોએ વડોદરા મહાનગરપાલીકાના કમિશ્નર તર્ફે અને વતી શ્રી ભુપેન્દ્રભાઈ શેઠ પાસેથી, અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓએ તા. **૩૧-૦૫-૨૦૨૧** ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં. **૯૧૨૧** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદર જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારાઓ સંયુક્ત સહ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે તા. .... નામફેર અંગેની કાર્યવાહીઓ કરતાં તા. .... ના રોજ મંજુર થયેલ વેચાણ નોધ નં. .... ના આધારે અમો આ લેખ લખી આપનારાઓના સંયુક્ત સહ નામે નામફેર થયેલ હતી.

અમો લખી આપનારા આથી સંયુક્ત ભેગા મળી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે અમો એક તરફવાળાઓએ સંયુક્ત ભેગા મળી તા. **૦૭-૦૭-૨૦૨૧** ના રોજ **સુરજ કોર્પોરેશન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી બનાવેલ હતી. સદર ઉપરોક્ત **મોજે ગામ માંજલપુર** ની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૨૧ પૈકી** વડોદરા મહાનગર પાલીકાની **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૬૩ પૈકી** વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૫.૦૦ ચો.મી.** છે. જેમાં આવેલ **પ્લોટ નં. ૩ અને ૪** વાળી મીલકતના વરાડે પડતા તેમના હીસ્સાના કોમન પ્લોટ અને કોમન રોડના મળવાપાત્ર હક્કો સાથેની **૧૩૩૦.૦૧ ચો.મી.** વાળી જમીન વેચાણ રાખેલ જમીન અંગે અમોએ ચુકવેલ વેચાણ કિમત, કરેલ ખર્ચ સહની રકમ કેજે ઈન્કમટેક્ષની કમલ-૪૫(૩) હેઠળ ભાગીદારોના મુડી ખાતે જમાં લેવાનુ નકકી કરી,ભાગીદારી પેઢીમાં કરેલ મુડી રોકાણપેટે ગણી/ગણાવેલ હોઈ તથા સદર જમીનના વ્યક્તિગત રીતે પ્રાપ્ત થયેલ તમામ પ્રકારના માલીકી હક્કો અને અધિકારો અમો આ લેખ લખી આપનારાએ **સુરજ કોર્પોરેશન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નીઝા હેઠળ પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારોમાં સમાવેશ કરી/ગણાવી અને **સુરજ કોર્પોરેશન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીમાં અમો આ લેખ લખી આપનારાએ ભાગીદાર તરીકે જમીન રોકાણ કરેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટ લેન્ડ/જમીનમાં ફલેટો/શો-રૂમ/ઓફીસો એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ મુજબ બેઝમેન્ટમાં પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ, અને તેની ઉપર ફલેટો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તાના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી (રહેણાંક/વાણીજ્ય) તા. **17-07-2021** ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં. **Ward-4/SHB-36/2021-2022** અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા પ્રમાણે **"AURA MEMORIES"** નામની યોજનાવાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટનુ આયોજન કરે છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોકત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય,તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશુ નહી. **(કેજેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)**

૨) અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો અને અધિકારોની રૂઈએ આ કરાર અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને/રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર તમો લખી લેનારાને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલીકી ફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સીવાય કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હક્કો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવીતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપ્લબ્ધ 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 સહની તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એકટ/અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતોને આવરી લેતો 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 નોધણી કરાવેલ છે.

૩) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન-મિલકતના કબજા-માલીકી હકકો અંગેના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ/આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, મેળવેલ બીનખેતીની સહની જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) માંથી/ દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજુરીઓ, લે-આઉટ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, અલીવેશન, સેકશન વિગેરેની મંજુરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહીતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપ્લબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય-સમય પર 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 લેનારા-એલોટીનાએ સંતોષ વ્યક્ત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરી, તે અંગેની માગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

૪) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનુ પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનુ હોઈ, જેનાથી યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મહાનગરસેવાસદન તરફથી કમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનુ શરૂ કરેલ છે.

૫) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો અલોટી/લખી લેનારાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ તમો એલોટી/લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી થયા 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 લેખના પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

૧) અમો આ લેખના પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત **"AURA MEMORIES"** નામની યોજનામાં બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ અને 1st Floor to 7th Floor સુધીમાં ફલેટો, શો-રૂમ અને ઓફીસો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા, કોમન એમીનીટીઝ મુજબનુ બાંધકામ થનાર છે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી 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 તેવુ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનુ રહેશે.

1a) ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની મિલકત કેજે **નીચે જણાવેલ વેચાણ કિંમત**માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, કેજે નકકી કરેલ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ આ સાથે **નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે નકકી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. (કે જે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લેવાના પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની/અગાસીનો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતરીંક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.) અને યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટીને આધીન એલેટેડ પાર્કીંગ ફાળવવામાં આવશે.

સદરહું આયોજીત યોજનામાં **બેઝમેન્ટમાં અને ગ્રાઉન્ડ ફલોર**માં આવેલ વિસ્તાર પાર્કીંગ એરીયાનો વિસ્તાર હોઈ, જેમાં સવલત પ્રમાણે આપનાર પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનુ આગવુ ગેરેજ આપેલ નથી.

1b) લખી લેનારા/એલોટી, આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે :-

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 એનેક્ષર**માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે (કેજે કુલ અવેજના **૧૦%** થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે કેજે રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાનાપેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્ષર પ્રમાણે) સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવ્યા મુજબના હપ્તા/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 બેકીંગ પધ્ધતિ 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 સહ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જેતે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમો માં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિમત પર જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ,જીઈબી માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો 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 ફકત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત ટેક્ષો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

1e) પ્રમોટર/આયોજક પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતાં જેતે હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જેતે હપ્તાની 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 ખેચી શકશે નહી. પરંતુ હપ્તાની રકમ નીયત સમયમાં ન ચુકવાય તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે જેતે હપ્તાની રકમ વ્યાજ સહ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

1f) સદર યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં **3%** સુધીની વટઘટ 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 બાકી રહેતી રકમ જે તારીખથી ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજકે, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ 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 પ્રતિ ચો.મીટરના સરેરાશ ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનુ રહેશે.

1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને લખી લેનારા/એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસરના 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 લખી લેનારા/એલોટી અમો પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

1h) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય,તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

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

૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની ઉપ્લબ્ધ જમીન/પ્લૉટેડ એરીયા મુજબ **1085.00** ચો.મી. 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 વધારાની એફએફઆઇ (**FSI-Floor Space Index**) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએફઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએફઆઇની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **4788.04** ના ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **3692.01** નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીને સુચિત એફએફઆઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએફઆઇનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (**BU**) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની **FSI** મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (**BU**) મળ્યેથી **FSI,** ભવિષ્યની **FSI, કોમન એરીયા તથા ટેરેસ હકકો એસોસિએશન ઓફ એલોટીની** એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજુરી મેળવતી વખતે મંજુરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓક્યુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા તે પ્રમોટર/આયોજક તેમજ લખી લેનારા/એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓક્યુપેશન સર્ટિફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ અથવા બંન્ને, જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર/આયોજક પ્રોજેકટ/યોજના પુર્ણ 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, યુધ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપતિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઈલેકટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે 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, લખી લેનારા/એલોટી તેને ચુકવવાના નાણાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોકત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ 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 દેખાવ માટે બનાવેલ છે. 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 નહી. અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તાં, માપ, ફીકસચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/સગવડતાઓ અંગે કે વાપનારા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહીતીઓ મેળવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપે છે કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનામાં આવેલ મિલકતના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને **તા. 31/12/2025 ના રોજ** સુધીમાં સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને,જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, લખી લેનારા/એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે SBI MCLR Rate + 2% પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનારા/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) ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજક ને સદર આ કરાર રદ્દ 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 ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરારની કઈ શરતનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટીસનુ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નીયત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને 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 ટેક્ષ,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.

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીટીંગ્સ, તેને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબ જે આ સાથે નીચે **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબ છે.

૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા/એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નકકી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પરક જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ, જીઈબી માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેન્સની/ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકતે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની સમય મર્યાદામાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોકત પેરા નં. ૨.૨)** માં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો,નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોકત પેરા નં. ૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમર્યાદામાં** કબજો સોપવાનુ ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાએ થી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં તથા વાર્ષિક વ્યાજ SBI MCLR Rate + 2% 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 નકકી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનુ બાંધકામ ઉપયોગમાં લેવાને/રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી, નકકી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવી આપેથી ત્યારબાદ બાદ ૩-મહીનાની અંદર પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપી, એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫ સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ રહેવા લાયક મિલકતનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનુ કામ પરીપુર્ણ થયા હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, લખી લેનારા/એલોટી દિન-૧૫ માં મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ લખી લેનારા-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ કબજો સોપવાનો હોઈ, 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 આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોકત 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 પરીપુર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીયત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા તમામ ખર્ચ, મેન્ટેસ્ત્રન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.

૭.૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી, તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પછી વર્ષ-પાંચ(૫) સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના ધ્યાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે સુધારી આપીશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, લખી લેનારા-એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વડતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કર્યા પછીથી 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 નહી. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો, તે અને મટીરીયલ/સામગ્રી/વસ્તુઓમાં કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અંગે કે મેઈન્ટેન્સ શિડ્યુઅલનુ પાલન ન થયુ હોય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

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

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી,સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી 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 નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટિડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોધણી સમયે,લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંક્ષરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન ના ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, યોજનાની જમીનના માલીકોના માલીકી પુરાવા, મેળવેલ જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, બાંધકામની મંજુરીઓ, પ્લાન, લે-આઉટ,યોજના અંગેની સુવીધાઓ સહની સંપુર્ણ માહીતીઓ વિગેરે જોઈ-તપાસી લીધેલ હોઈ, તે અંગે તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને સંતોષ થતાં, આ લેખ લખાવેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે બાબતે વાંધો કે તકરારી કરી-કરાવી શકાશે નહી કે ઉત્પન્ન કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૧) સદર સમગ્ર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ ફ્લેટ કે ફ્લેટની ઉપર અગાસી તથા એફએસઆઈ સહના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે યોજના પરીપુર્ણ ન થાય, ત્યાં સુધી યોજનાના અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ ફ્લેટ કે ફ્લેટની ઉપર આવેલ અગાસી તથા એફએસઆઈ સહના સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેના સમયે તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૨) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :

i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજનાના અમલીકરણની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

ii. પ્રમોટરે/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

iii. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્મો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

v. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીસ્ત્રે 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 એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર, હકક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનુ હનન થતુ નથી.

vii. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા/એલોટીના સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનુ હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, 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 અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના 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 ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

xi. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદ્દીન સુધીમાં મળેલ નથી.

xii. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જીસ) ઉભો કરશે નહી. અને જો આવો કોઈ, સાનગીરો અથવા બોજો 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 નહી.

૧૩) લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે

I. સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં મિલકત આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ માં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિમયોની વિરૂદધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

II. સદરહું આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કેજે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહી. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાસ્ત્રને 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 સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરૂધ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહી, તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

IV. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર,ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવામાં 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 પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી.

V. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

VI. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે વ્હીકલ/કાર વોશીગ જેવુ કૃત્ય કરશે નહી.

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 નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવાની રહેશે.

૧૪) અલગતા બાબત (Severability) :-

આ લેખ હેઠળની કોઇ જોગવાઇ 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 જોગવાઇઓ 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 જોગવાઇઓ 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.

૧૫) વિવાદનો ઉકેલ/કાનુની બાબત અને શાસન/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય, તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેની નીરાકરણ જેતે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનુ 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 કોર્ટનુ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૬) સહી કરવાનું સ્થળ અને નોધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોધણી 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 નોધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ 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 નકકી 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 એકટના 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.

૧૭) **યોજનાનુ નામ :** સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કેજે **"AURA MEMORIES"** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

૧૮) સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ**ની** ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહીતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફટ, એલૉટેડ પાર્કીગ સિવાયના અન્ય કોમન પાર્કીગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈનો, ટેરેસ ફ્લેટ કે ફ્લેટની ઉપર આવેલ કોમન અગાસીમાં, કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી. કેજેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૯) સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ,કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ,સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓ નો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ નકકી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૦) અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ 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 સોપવાનો 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.

૨૧) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તાં, માપ, ફીકસચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/સગવડતાઓ અંગે કે વાપનારા માલ-મટીરીયલ્સ વિગેરે અંગેની માહીતીઓ મેળવવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ, જે મુજબ વેચાણ રાખવા અંગેની માંગણી કરેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૨૨) સદર આયોજીત યોજનામાં જેતે બિલ્ડીંગમાં આવેલ જેતે ફ્લેટ કે ટેરેસ ફ્લેટને અડીને આવેલ ખુલ્લી બાલ્કની/અગાસીનો ફરજીયાતપણે ખુલ્લો રાખી, કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય,જેતે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. તથા ત્યારબાદ યોજનાના જેતે 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 નહી કે સદર યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી. અને યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી એટલે કે ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ ન મળે ત્યાં સુધી યોજનાના તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અબાધિત રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ ફ્લેટની ઉપર આવેલ અગાસી તથા એફએસઆઈ સહના સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળે ના સમયે તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી કે લીફ્ટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. અને વધુમાં સદરહું યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય,તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી કે ધુમાડાનુ પ્રદુષણ થાય તેવુ રસોડુ કે કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ 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 તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ

વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી. તેમ છતાં તેવુ 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 લેનારાઓની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૪) સદર આ લેખ હેઠળની મિલક્તની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં(બારી-દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહી કે પોતાની રીતે પ્રોજેક્ટ કરેલ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેકટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે સેફ્ટી ગ્રીલ આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ,બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સદર યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનુ નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૫) સદરહુ ફલેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત 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 ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૬) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણે લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજુરી/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 તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના ફલેટ ઓર્નરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટી કે વ્યકિતગત સેફ્ટી માટે જરૂરીના સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીગ્યુસર/સીલેન્ડર, ફાયર લીફ્ટ, સવલતોનુ આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેના જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નીયમોનુ પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનુ હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીયમોનુ પાલન કરવા તમો લખી લેનારા/એલોટી બાંધાયેલા છો.

૨૮) સદરહું યુનીટની ઉપરોકત નકકી થયેલ કિમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોકત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નીચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, ફરજીયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૯) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ફર્નીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનુ હોઈ, સ્ટ્રકચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી તેમજ જરૂરી સ્ટ્રકચર કન્સ્ટલટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ તેમજ એશોસીએશન/આર્કીટેક્ટનુ એનઓસી મેળવવીને વધારાનુ કામ કરી-કરાવી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૩૦) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક પાર્કીગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના અને બેઝમેન્ટના પાર્કીગમાં જેતે રહેણાંક/ફ્લેટ યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે ફાળવણી કરેલ/એલોટેડ પાર્કીગની જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કીગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય વ્હીકલ/કાર પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે. તથા અન્ય કોમન પાર્કીગમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે હંગામી ધોરણે એટલે કે ઈમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કીગ કરવા હક્કદાર હોઈ, જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીગના ઉપયોગના વાહનો, ધંધાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહી. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનનાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે. *વધુમાં જણાવવાનું કે સદર શો-રૂમ તથા ઓફીસોના માલીકોએ બેઝમેન્ટ માં આવેલ પાર્કીગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તમોને શો-રૂમની આગળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં જ પાર્કીંગ કરવાનું છે. અને રહેશે. તથા શો-રૂમ તથા ઓફીસોના માલીકોએ ગ્રાઉન્ડમાં આવેલ પાર્કીગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.* તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૩૧) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળા-પ્રમોટરનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેક,ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકત ના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવી,જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નકકી 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.

૩૨. અમલનું સ્થળ : સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, 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 થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

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

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

પ્રમોટર (બિલ્ડર) નું નામ : સુરજ કોર્પોરેશન (**Pan No. : AEKFS0972D**) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે **શ્રી મિલેશ સુભાષચંદ્ર પંચાલ** ઉ.વ.૪૩, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૫, રાજારામ સોસાયટી, જોગણીમાતાના મંદીર પાસે, મુજમહુડા, વડોદરાના. (Aadhar Card No.: **7170 1792 5322**)

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

૩૫. **સંયુક્ત એલોટી/ઓ:** સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ)ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

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

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા **વિભાગ-૩** ના **મોજે ગામ માંજલપુર** ની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૨૧ પૈકી** વડોદરા મહાનગર પાલીકાની **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૬૩ પૈકી** વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૫.00 ચો.મી.** છે. જેમાં આવેલ **પ્લોટ નં. ૩ અને ૪** વાળી મીલકતના વરાડે પડતા તેમના હીસ્સાના કોમન પ્લોટ અને કોમન રોડના મળવાપાત્ર હક્કો સાથેની **૧૩૩૦.0૧ ચો.મી.** જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત **"AURA MEMORIES"** નામની યોજના આયોજન કરેલ છે.

-: આ લેખ હેઠળની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોકત પરીશીષ્ટ નં. ૧) માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી આયોજીત યોજના પૈકી **TOWER-.... માં ...... Floor** માં આવેલ **Flat/Office/Showroom No. .... (.......BHK)** વાળી **.......** ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા **.......** ચો.મી. **બાલ્કની તથા ....** ચો.મી. **વોશ એરીયા**વાળી સ્થળસ્થિતિ મુજબ સંપુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની **વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી તથા સામુહીક વપરાશના રસ્તાની વણવહેચાયેલી ....** ચો.મી. જમીનના હીસ્સા સહની જમીન-મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

-: એનેક્ષર :-

સદર ઉપરોકત પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન-મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ **રૂા. .... પુરા** નકકી 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** ના રોજ (કેજે **૧૦%** થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે **નીચે મુજબ** ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
-00			

૨) (કેજે કુલ અવેજના **૩૦%** વધારે નહી તે રીતે) કેજે પ્રમોટર/આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ.

૩) (કેજે કુલ અવેજના **૪૫%** વધારે નહી તે રીતે) કેજે પ્રમોટર/આયોજકને જયાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીંથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ.

૪) (કેજે કુલ અવેજના **૭૦%** વધારે નહી તે રીતે) બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની રકમ

૫) (કેજે કુલ અવેજના **૭૫%** વધારે નહી તે રીતે) કેજે સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની રકમ.

૬) (કેજે કુલ અવેજના **૮૦%** વધારે નહી તે રીતે) કેજે સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રસ, લોબી, દાદર ના કામ/બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની રકમ.

૭) (કેજે **૮૫%** રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે) કેજે સદર મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર,પ્લમ્બીંગ, વોટરપ્રુફીંગ કામ, એલીવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની રકમ.

૮) (કેજે **૯૫%** રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે) કેજે સદર મિલકતમાં લાઈટ વાયરીંગ,પેવીંગ, વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની રકમ.

૯) બાકી પડતી રકમ (કેજે **૧૦૦%** રકમથી થી વધુ નહી તે રીતે) કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે પ્રમોટર/આયોજકને પરીપુર્ણ કરવાની થતી રકમ અને યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મેળવવાની જવાદારી પ્રમોટરની

-: એક્ષેચર-૧ :- રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

(સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોધણી નં. **PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/............../**
.... થી નોધણી થયેલ છે.)

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):-

(**Specification & Amenities**)

મિલક્તમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

* **સ્ટ્રકચર** : સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન પ્રમાણે અર્થક્કિ પ્રતિરોધક આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
* **ફીનીશીંગ :** અંદરની દીવાલોમાં સ્મુધ પ્લાસ્ટર પર વોશેબલ એશીયન પેઈન્ટ ટ્રેકટર ઈમ્યુલ્શન અને બહારની દીવાલો પર એક્રેલીક પેઈન્ટ.
* **શટર :** સારી ગુણત્તતાવાળું
* **દરવાજા :** આકર્ષક એન્ટ્રસ મેઈન ડોર સ્ટાર્ડડ ફીટીંગ્સ સાથે અને અંદરના ભાગે સારી ગુણાત્તાવાળા ફલસડોર.
* **ફલોરીંગ :** દરેક રૂમોમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સનુ ફલોરીંગ.
* **બારીઓ :** એલ્યુમીનીયમ પાવડરકોટેડ બારીઓ.
* **રસોડું :** ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શીંક સાથે અને પ્લેટફોર્મની ઉપર લીન્ટલ લેવલ સુધીની પ્રીમીયમ બ્રાન્ડેડ વોલ ટાઈલ્સ.
* **બાથરૂમ :** લીન્ટલ લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ટાઇલ્સ, જેગુઆર કવોલીટીના સીપી ફીટીંગ્સ.
* **ઈલેકટ્રીક :** પુરતાં પોઈન્ટો સાથેનુ કન્સીલ્ડ આઈએસઆઈ માર્ક વાળા કોપર વાયરીંગ, ટીવી, એસી અને ગીઝરના પોઈન્ટો.

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

યોજનામાં સુવિધાઓ (Amenities) :-

- આકર્ષક એન્ટ્રસ ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન સાથે.
- પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી. ટ્રીમકસ રોડ અને સ્ટ્રીટ લાઈટ પોલ.
- પાર્કીંગ એરીયા **24x7** સીસીટીવી.
- સ્ટાર્ડડ કવોલીટીની પેસેન્જર લીફ્ટ.
- અંડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ સેસન્સર સાથે.
- કોમન યુટીલીટી માટે પાવરબેકપ (જનરેટર).
- ગેમ રૂમ તથા જીમ
- હોમ થીયેટર તથા MULTIPURPOSE HALL & Open DECK

-: માલીક/પ્રમોટર/આયોજક/એક તરફવાળા :-

આ કરારના જમીન માલીક/પ્રમોટર/આયોજક/એક તરફવાળા :-

(અથવા જમીન અધિકૃત/નીયુક્ત કરેલા વ્યકિત)

નાની સહી :- સાક્ષીઓ :-

સુરજ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે ==========

----------------------------------- ==========

શ્રી મિલેશ સુભાષચંદ્ર પંચાલ