: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૯ ના અષાઢ વદ ને વાર, તારીખ : .૨૦૨૩ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

શ્રી..., ઉ.વ.આ.................., ધંધો : ....,

રહેવાસી, ...

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "ખરીદનાર અથવા એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

PACIFIC EDIFICE એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો Pan No.AAZFP6532F છે, અને જેની ઓફીસ : .... મુકામે આવેલ છે, વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો-

શિલ્પી જયંતિભાઇ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ૪૦૧, યોગીન એપાર્ટમેન્ટ, ૬૩, સુવર્ણપુરી સોસાયટી, ચીકુવાડી, અલકાપુરી, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૭૧૮૮ ૭૯૮૮ ૨૭૯૩.

અથવા

રિયેશ જયંતિભાઇ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ૪૦૧, યોગીન એપાર્ટમેન્ટ, ૬૩, સુવર્ણપુરી સોસાયટી, ચીકુવાડી, અલકાપુરી, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.........................

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "વેચનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખત બીજા પક્ષવાળા તથા એકપક્ષવાળા તર્ફે બનાવેલ છે જે મુજબ છે :

સદરહું જમીન શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રે.સર્વે નં.૫૨૦, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૨૯ ચો.મી., જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧ (ગોરવા-અંકોડીયા) માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૪૩, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૭.૯૫ ચો.મી. વાળી

બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન / મિલકતનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાઓએ આપેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

“સદરહુ જમીન” રે.સર્વે નં.૫૨૦ નો બિન-ખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાના ઓએ તેમના હુકમ ક્રમાક નં.૧૬૩/૧૯/૧૫/૦૧૭/૨૦૨૧, તા.૦૫.૦૨.૨૦૨૧ તથા રીવાઇઝડ પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાના ઓએ તેમના હુકમ ક્રમાક નં.૧૮૪/૧૯/૧૫/૦૧૭/૨૦૨૧, તા૧૦.૦૨.૨૦૨૧ થી આપેલ છે. તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.એલ-૮/૨૦૨૩-૨૦૨૪, તા.૨૪.૦૭.૨૦૨૩ દ્વારા **“PUSHPAK PARADISE”** નામની યોજનાને મંજુરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

સદરહુ જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૪૬૪, તા.૦૫.૦૩.૨૦૨૧ થી (૧) ગરાસિયા સદુબેન હિંમતસિંગ ગુલાબની દિકરી તે રાઠોડ દીપસિંહની પત્ની, (૨) ગરાસિયા બીસુબેન ઉર્ફે બિસ્મીલ્લાબેન જીતસંગની દીકરી તે રાઠોડ ઉસ્માનખાનની પત્ની, (૩) ગરાસિયા નંદુબેન જીતસંગની દિકરી તે રાઠોડ ઇન્દુભાઇની પત્ની, (૪) ઇબ્રાહીમભાઇ અબ્દુલભાઇ રાઠોડ, (૫) ઇકબાલભાઇ અબ્દુલભાઇ રાઠોડ, (૬) ગરાસીયા સજાણબેન જીતસંગની દિકરી તે રાઠોડ ગગુભા ની પત્ની, ઉપરોક્ત તમામ વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર **PACIFIC EDIFICE** એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર - રિયેશ જયંતિભાઇ પટેલ પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો બીજીતરફવાળાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ “સદરહુ જમીન” ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

સદરહું જમીન અંગે **PACIFIC EDIFICE** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી **Registration of Firm** માં ફર્મ રજી. નં.**GUJVA103711** થી કરવામાં આવેલ છે. જેમાં **PACIFIC EDIFICE** ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો- શિલ્મી જયંતિભાઇ પટેલ અથવા રિયેશ જયંતિભાઇ પટેલ નામની નોંધણી / સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂ........................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઇ કર્યા બાદ

બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં.ર ની અનુસુચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહી આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

જત, બીજાપક્ષવાળા સદરહું જમીન પર વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.એલ-૮/૨૦૨૩-૨૦૨૪, તા.૨૪.૦૭.૨૦૨૩દ્વારા માન્ય કરેલ પ્લાન લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ મકાનો બાંધવામાં આવી રહેલ છે, જેનું નામ **"PUSHPAK PARADISE"** છે.

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીંગ પ્લાનની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂા........................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે, જે નીચે મુજબ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મળેલ પરવાનગી મુજબ **"PUSHPAK PARADISE"** નામે મકાનો બાંધવામાં આવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

બંગલો નંબર	બંગલાના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

<u>હવે, સાક્ષી અપાયેલ વેચાણખત નીચે મુજબ છે.</u>

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહું મિલકત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલકત ચોખ્ખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકતના કોઇ પણ ભાગ કે સંપુર્ણ મિલકત પર કોઇ પણ વ્યકિત કે કોઇપણ રીતે કોઇ જવાબદારી કે બોજો કરેલ નથી અને આ વેચાણ કરેલ, તબદીલ કરેલ મિલકતમાં કે તેના કોઇ પણ ભાગમાં કોઇ પણ વ્યકિતનો હક કે રસ, દાવો કે જવાબદારી નથી, જો પણ કોઇ વ્યકિત કે સંસ્થા દાવા કરતું આવે કે સદર મિલકત માટે વાંધા-વચકા કરે તો તે દૂર કરવાના ખર્ચની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે.

સદરહું જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ “PUSHPAK PARADISE” છે અને કોઇ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ. સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્યે ચુકવવાનો રહેશે.

તથા ખરીદનારએ ઉપરના તમામ દસ્તાવેજ અને તેની વિગતો વાંચેલ છે અને / એટલે કે તે આ મિલકતના ટાઇટલથી સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ તેમણે બિલ્ડરને માંગણી કરેલ છે જેનો બંગલો નં..........., જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. અને જે સુચિ-બી માં વિશિષ્ટ રૂપથી દર્શાવવામાં આવેલ છે અને બિલ્ડરે પણ નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન માટે મંજુરી આપેલ છે.

૧. આથી, પ્રમોટર બંગલો વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો બંગલો નં..........., જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ખરીદનારને રૂા............................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે, જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂા............................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે:

રકમ	બેંકનુ નામ	ચેક નં.

: અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

અનુ. નંબર	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ થી વધુ નહિ
૨.	આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં	૩૦% રકમ થી વધુ

		નહિ
૩.	બંગલા નું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ થી વધુ નહિ
૪.	બંગલાના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૭૦% રકમ થી વધુ નહિ
૫.	બંગલાની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયે	૮૦% રકમ થી વધુ નહિ
૬.	બંગલાના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૭.	બંગલાના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રફીગનું કામ પુરૂ થયે	૯૦% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	બંગલાના પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૯૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	(દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ થી વધુ નહિ

આથી, “પ્રમોટર” ઉપર મુજબની રકમ મળ્યાની કબુલાત કરે છે.

૨.જત, બંગલાનું બાંધકામ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિભાગે મંજુર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે. અલબત્ત, જો બિલ્ડર ઇચ્છે તો મકાનોના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઇ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ મકાનમાં કોઇ ફેરફાર હોઇ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજુરી મેળવવી પડશે. એ જ રીતે, મંજુર થયેલ યોજનામાં કોઇ ફેરફાર કરે તો, વડોદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે.

૩.જત, ખરીદનાર/રાઓ મંડળના સભ્ય બનવા માટે બંધનકર્તા રહેશે અને તેમણે કબજો લેતી વખતે સમક્ષ અધિકારી સમક્ષ સભાસદ ફી ભરવાની રહેશે. ખરીદનાર/રાઓ એ મજકુર મિલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો કબજો લઇ લીધેલ માનવામાં આવશે અને તેને/ તેણીને વેચાણ ખતની તારીખથી મંડળ/ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સામાન્ય જાળવણી ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

૪.કબજાની, વેચાણ કરારના અમલની કે મકાનોનું બાંધકામ પુર્ણ થયાની તારીખ, તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજય સરકારના અને સ્થાનિક સત્તાના તમામ ખર્ચા ડેવલપરે ચુકવવાના રહેશે અને તે તારીખ બાદ મકાન ખરીદનાર/રાઓએ ચુકવવાના રહેશે.

૫.તબદીલ / વેચાણ કરારની તેમના નામે કરવાની કાર્યવાહી અને નોંધણીના તમામ ખર્ચા ખરીદનાર/રાઓએ ચુકવવાના રહેશે અને મંડળના થાપણની રકમના હિસ્સા માટે પણ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

૬.પ્રમોટર મિલ્કત નો કબજો તા.૨૬.૦૭.૨૦૨૯ સુધી અથવા તે પહેલા સોપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને બંગલો સોપવામાં નિષફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેકટ માંથી પોતાની મિલ્કત રદ ન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ વાર્ષિક SBI MCLR+૨% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક SBI MCLR+૨% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવા નુ રહેશે.

૭.પ્રમોટર એલોટીને સદર બંગલાનો કબજો મોડામાં મોડા તા.૨૬.૦૭.૨૦૨૯ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગો માં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે. સદર પઝેશન આપવાનુ ડીલે થાય તો વ્યાજ MCLR+૨% ચુકવવાનું રહેશે. સદર બંગલાનું કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનું ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા વુડા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાઓને કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા અંગેની જાણ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે, અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો ઘટાડો થાય તો તેટલા ક્ષેત્રફળ પુરતુ ઘટાડાની રકમ ૪૫-દિવસમાં કરવાની રહેશે. અને જો વધારો થાય તો એકતરફવાળાએ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાને ૪૫- દિવસમાં આપવાની રહેશે.

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

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(૨) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને પ્લોટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે

પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકકરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ તથા બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના જતી એલોટીને બંગલાના કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર મકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા આલોટ દિન-૧૫ માં બંગલાનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા બંગલાનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યાથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર બંગલાનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી પ્લોટની અંદર અથવા તો મકાન જયાં સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદ્દ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોઇ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિ પૂતિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહી.

<u>ખામીની જવાબદારી :</u>

૮.મજકુર મકાનનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ મકાનની કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જયારે પણ શકય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે અને જોતે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન બને તો, ખરીદનાર/રાઓ ડેવલપર પાસેથી આ પ્રકારની નુકશાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઇ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર મકાનના માળખાનાં બદલાવ કરેલ હોવો હોઇએ નહી, જેમાં કોલમ, બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે, આથી અહીં મંજુર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર/રાઆ બાથરૂમ, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઇ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહી જેના લીધે પાણી લીક થાય. જો આ પ્રકારનો કોઇ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજુરી વગર કરવામાં

આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહી ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપરે જાણી જોઇને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને બંગલામાં રહેનારા લોકોના નિષ્કાળજી પુર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટફુટનો તેમાં સમાંવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજુરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય બંગલાને થયેલ નુકશાનની ભરપાઇ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯.બંગલાને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઆની રહેશે અને કલાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઇલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોકસી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામાગ્રીની વોરંટી અહી આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને યુનીટ/ ફેઝ/ મકાનના જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે, અને જો ખરીદનાર/રાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામા આવે/ રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે યુનીટ/ બિલ્ડીગ ના અવારનવાર તુટફુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રકચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી મામુલી તિરાડોને સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહી અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

૧૧. આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમના પ્લોટનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રકચર, ફલોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંર્પુણ બિલ્ડીગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઇપણ કામ કરશે નહી.

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૨.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૧૨.૨ પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સતામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૧૨.૩ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૧૨.૪ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

૧૨.૫ સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ મકાન સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા મકાન સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઇસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૧૨.૬ પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

૧૨.૭ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

૧૨.૮ પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર મકાન/પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૧૨.૯ સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓની કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૨.૧૦ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૨.૧૧ સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તમંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૩.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી બંગલાને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ બંગલાને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ બંગલા કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જયાં પ્લોટ આવેલ છે. તે બંગલામાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે

કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂઘ્ઘ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

૧૩.૨ બંગલા માં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે બંગલાને અથવા જયાં બંગલા આવેલ છે. તે બંગલામાં બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બંગલાના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જયાં બંગલા સ્થિત છે તથા બંગલાના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૧૩.૩ આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં બંગલા આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરૂઘ્ઘ એવું કાંઇ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

૧૩.૪ બંગલા કે તેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ બંગલાના એલીવેશન કે જયા બંગલા સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને બંગલાના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઇનેજ અને પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બંગલાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ બંગલાના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતિ કરવી નહીં.

૧૩.૫ એવું કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જયાં પ્લોટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ અને મકાન કે જયાં પ્લોટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

૧૩.૬ બંગલા જયાં સ્થિત છે તે પ્લોટના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૧૩.૭ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં પ્લોટ સ્થિત છે તે બંગલાના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓ કનેકશનના સ્થાનિક સત્તધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

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

૧૩.૯ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર બંગલા કે તેનો કોઇ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

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

૧૩.૧૧ એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બંગલા કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બંગલા ની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે

૧૪. દસ્તાવેજની વિગતો :-

જત,ખરીદનારની માંગણી પર, પ્રમોટરે ટાઇટલ, ખત અને દસ્તાવેજો, ઓર્ડર, એન.એ.ઓર્ડર, પરવાનગીઓ, નોંધણીના પ્રમાણપત્રો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, સદરહું જમીનના ટાઇટલ સર્ચ રિપોર્ટ, નુકશાન ભરપાઇ ખત, પ્રોજેકટની જમીન અને પ્લાનની બાંયધરીઓ, લેઆઉટસ, પ્રમોટરના અને જમીન જાગીર (અધિનિયમન અને વિકાસ) કાયદો ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને તેના અંર્તગત બનાવવામાં આવેલ બીજા કાયદાઓ અને અધિનિયમો અર્કિટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડિઝાઇનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ બંગલા અથવા યોજનાના કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ બંગલા સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય. અને સદર કરાર મુજબ અમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી અમો ખરીદનાર સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીશુ.

૧૬. જો ખરીદનાર/રાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલા વેચાણ આપેલ બંગલા નો કબજો મેળવવા ઇચ્છતા હોય તો તેમને આ પ્રકારનો કબજો એ સમજુતિ સાથે આપવાનો રહેશે કે ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યાં સુધી અન્ય કોઇ પણ સ્થાનિક સત્તા દ્વારા પાણીનું જોડાણ મળી શકશે નહી.

૧૭. એકતરફવાળાએ સદર યોજનાનું બ્રોસર ચકાસેલ હોઇ સદર યોજનાના બ્રોસર સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની એમીનીટીઝ, સ્પેશીફીકેશનની માંગણી કરી શકશે નહિ.

૧૮. એકતરફવાળા સદર બંગલાનું બુકીંગ રદબાતલ કરાવે અને સદર બંગલાનું રજીસ્ટર્ડ બાનાખત થઇ ગયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ અને ભરવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન પાવતી એકતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

૨૦. વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૧. સંચાલક કાયદો :

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

૨૨. <u>કરાર રદ કરવા બાબત : **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ

સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. સદર મિલકત ની રકમ ચુકવવામાં ડીલે થશે તો સદર બાનાખત રદ થાયતો બાનાપેટે આપેલ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટીને પરત આપવામાં આવશે.

૨૪. પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મકાન/પ્લોટ ગીરો મુકશે નહી. અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી., અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગાવઇ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૫. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) માત્ર ૯૩૧૫.૦૦ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૩૬૩૭.૯૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૬૩૭.૯૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને બંગલાનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત બંગલો ખરીદવા સંમત થયા છે.

૨૬. બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોંપવામાં આવે આખરે કારપેટ એરીયા ની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરસે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહી ને ફેરદાર ની વિગત પુરી પડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે.કાર્પેટ એરીયા ની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમત ની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે

૨૭. કારપેટ એરીયા ની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત ની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમત માં ફેર ગણતરી કરાવવામાં આવશે.જો ઠરાવેલ મર્યાદા કર્તા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમો મા ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક SBI MCLR+૨% ના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદા માં વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.ઓલોટી ને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હશે તો પ્રમાટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તા માં તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરનાર અવેજ ચુકવણી માટેની વિગતમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૨૮. આમ આ રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ "PUSHPAK PARADISE" સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું મિલકતનો કારપેટ એરીયા The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

૨૯. સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.., તા....................... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

સુચિ-"અ"

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રે.સર્વે નં.૫૨૦, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૨૯ ચો.મી., જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧(ગોરવા-અંકોડીયા)માં થતા મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૪૩, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૭.૯૫ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત. સદરહુ મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે .

પૂર્વે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૧૨.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૨ આવેલ છે.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોમોજે ગામ ગોરવા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રે.સર્વે નં.૫૨૦, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૨૯ ચો.મી., જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧(ગોરવા-અંકોડીયા)માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૭.૯૫ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની વિકાસ-પરવાનગી મુજબ આયોજીત “PUSHPAK PARADISE” નામની યોજનામાં આવેલ બંગલો નં..............., વાળી મિલકત. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

બંગલો નંબર	બંગલાના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

<u>સદરહુ મિલકતની ચર્તુ:દીશા નીચે મુજબ છે:</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સુચિ-“ક”

બંગલાના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફ્રેમવર્ક અને ઈંટોનું કડિયાકામ.

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઇડીગ વિંન્ડો.

બધા રૂમમાં વિકિટરીફાઇડ ફ્લોરિંગ.

સારી ગુણવત્તા વાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર.

આઇ.એસ.આઇ બ્રાન્ડની ગુણવત્તા વાળી ઇલેકટ્રીક સ્વીચો.

કનસિલ્ડ આઇ.એસ.આઇ વાયરીંગ

પુરતા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટ સાથે ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ અને સ્વીચો.

કલર : અંદરની તરફ વોલ પુટ્ટી પ્રાઇમર અને બહારની તરફ વેધર સીલ્ડ

નોંધઃ

સદરહું વિગતો સામાન્ય છે જે સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા પર આધારિત હોવાથી બદલાઇ શકે છે. કોઇ પણ વધારાની વિગતો કે કામની અલગથી કિંમત ચુકવવાની રહેશે. ઉપર આપેલ મુજબ નક્કી થયેલમાં કોઇ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વર્જ્ય કરવા પર રિબેટ કે રીફંડ મળશે નહીં. સદર એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની અન્ય મિલકત/બંગલા સાથે સરખામણી થઇ શકશે નહિ.

સર્વગત સુવિધાઓ

- મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

જેની સાક્ષીએ આ કરાર   ના દિવસે   મહિને વર્ષ ૨૦૨૩ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

બીજાપક્ષવાળા / વેચનાર/પ્રમોટર :
PACIFIC EDIFICE એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો-
શિલ્પી જયંતિભાઇ પટેલ
અથવા
રિયેશ જયંતિભાઇ પટેલ

૧. ....

૨. ....

....

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

....