શ્રી

બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું)

રેરા રજી. નં.

આજરોજ તારીખ / /૨૦૨૨ના રોજ ત્રણ પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે બાનાખત કરાર કરવામાં આવે છે.

એક પક્ષવાળા/પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ/પ્રયોજક (કન્ફરમીંગ પાર્ટી) :

''સાંઇનંદન બિલ્ડર્સ''(PAN-AESFS 3051 D) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ–

ધ્રુમીલ શૈલેષભાઇ મહેતા, ઉ.વ.આ. ૩૧, ધંધો વેપાર,

આધાર કાર્ડ નં. ૫૬૪૬ ૮૨૮૬ ૩૯૮૬ મો. નં.

રહે. ૪, કુસુમ બંગ્લોઝ, કૈલાશપાર્ટી સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમપક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા (ડેવલ્પર્સ) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજાપક્ષવાળા : લખી લેનાર :

................., ઉ.વ.આ...... ધંધો ...., PAN-

આધાર નં. મો. નં.

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે) પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો' તથા વ્યક્તિગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ત્રીજાપક્ષવાળા : લખી આપનાર : જમીન માલિક

૧. ધ્રુમીલ શૈલેષભાઇ મહેતા,ઉ.વ.આ. ૩૧, ધંધો વેપાર, PAN-ATPPM 7100 D
આધાર કાર્ડ નં. ૫૬૪૬ ૮૨૮૬ ૩૯૮૬ મો. નં.
રહે. ૪, કુસુમ બંગ્લોઝ, કૈલાશપાર્ટી સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

૨. જયસ્વાલ અશ્વિનભાઇ અમૃતલાલ, ઉ.વ.આ. ૫૧, ધંધો વેપાર, PAN-ABMPJ 3096 N

આધાર નં. ૫૬૭૭ ૦૨૬૧ ૨૩૨૯

રહે. બી–૪, શરણમ ડુપ્લેક્ષ, વાઘોડીયા–ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજાપક્ષકાર લખી આપનાર (જમીન માલિક) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (તે સદંર્ભમાં જમીન માલિક પોતે તથા વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.) પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો' તથા વ્યક્તિગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વાઘોડીયા, મોજે ગામ **વાઘોડીયા** ની સીમની સર્વે નંબર/બ્લોક નં. ૧૧૧૫, જેનું માપ ૬૦૫૭.૨૬ ચોરસ મીટર જમીન જે જમીન લખી આપનાર જમીન માલીકે **પટેલ વિમલભાઈ મણીલાલ** પાસેથી તા. **૨૮.૧૦.૨૦૧૬** ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.**૩૪૫૬** થી ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો જમીન માલીકોનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી **''સાંઈનંદન બિલ્ડર્સ''**નામની તા. **૦૭.૦૪.૨૦૨૨**ના રોજ પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) નોટરીરાઈઝડ નોંધણી નંબર **૧૧૫૫**થી બનાવેલ છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી જમીન કલેકટરશ્રી વડોદરા તરફથી બીનખેતીનો હુકમ નં. **૧૦૦૮/૧૯/03/ ૦૫૧/૨૦૨૧, તા. ૧૩.૦૯.૨૦૨૧**ના રોજથી બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

સદર જમીન અંગે વાઘોડીયા ગ્રામ પંચાયત તરફથી અરજી નં. 1108BDP21220012 ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નં. 1108LD21220008 તા. ૨૨.૧૧.૨૦૨૧ના રોજથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે **''બાલાજી નંદન–૨''** નામથી પ્લોટ/પ્રોજેકટ પાડી બાંધકામ કરેલ છે.

જેમાં **''બાલાજી નંદન–૨''** નામની સ્કીમનું આયોજન અમો લખી આપનાર/જમીન માલીક તેમજ પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સ વચ્ચે પરિશિષ્ટ–૧ વાળી જમીન અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરારનો નં. **૪૪૧૧** તા. **૦૮.૦૮.૨૦૨૨**ના રોજ થયેલ છે. **(સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરી હોય તો ઉલ્લેખ કરવો ૩,૬૭,૦૦૦/–)**

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પરીશીષ્ટ–૨ માં પ્લીન્થનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **''બાલાજી નંદન–૨''** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી **વાઘોડીયા ગ્રામ પંચાયત તરફથી અરજી નં. 1108BDP21220012 ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નં. 1108LD21220008 તા. ૨૨.૧૧.૨૦૨૧**ના રોજથી મંજુરી આવી છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી, કન્સ્ટ્રકશન એન્જીનીયરશ્રી, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેવ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પરીશીષ્ટમાં–૨માં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ **વાઘોડીયા ગ્રામ પંચાયત** દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તે એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા મીલ્કતની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મીલ્કત વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ **''બાલાજી નંદન–૨''** સ્કીમમાં, જેના પ્લોટ એરીયા કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટનું માપ તથા પ્લીન્થના બાંધકામનું પરીશીષ્ટ–૨માં જણાવેલ છે. તે **મકાન** નંબર .... માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **''બાલાજી નંદન–૨''** સ્કીમમાં પ્લોટમાં ઉપરોકત જણાવેલ મીલ્કત તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ 'રેરા' કાયદાની કલમ–૨ના ખંડ અને મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા રોડ રસ્તા–કોમન પ્લોટનીા હક્કો સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલકત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨માં મિલ્કતનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨માં મિલ્કતનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ બાંધકામ/પ્લીન્થ એરીયાનો અર્થ મીલ્કતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતને જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર મકાન વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા 'ઠ'માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા 'ઠ'માં દર્શાવેલ મીલ્કત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત મકાનનું પરિશિષ્ટ–૧માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨માં પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન

સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. પ્લોટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (પ્લોટ સહીત) બાંધકામનો ખર્ચનો, પ્લોટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના પ્લોટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) પ્લોટના એરીયાની તથા તેમાં થયેલ સંપૂર્ણ બાંધકામની કિંમત મળી કુલ કિંમત ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. બાકી રહેતી અવેજની રકમ ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરા નક્કી થયા પ્રમાણે ચુકવશે.

ચુકવણીની પદ્ધતિ :

આથી, પ્રમોટર મીલ્કત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો **મકાન** નં. ...., ક્ષેત્રફળ....... કાર્પેટ એરીયા ચોરસ મીટર , બાલ્કની નું માપ .... ચોરસ મીટર, કોમન એરીયા ..... ચોરસ મીટર, કોમન પાર્કીંગ એરીયા .... ચોરસ મીટર માં ખરીદનારને **₹ ..../– અંકે રૂપિયા** .... પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી,

ટેક્સ, જીએસટી, કે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ–સરકારી ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ ₹ ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનું નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ ₹
કુલ				

૧. (સી) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરાર કરવામાં આવ્યા પૂર્વે/સમયે ₹ .... (અંકે રૂપિયા ....) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦%થી વધારે નહિ તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજકને બાકી રહેતી ₹ ..../– અંકે રૂપિયા ....)ની રકમ નીચેની વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સમંત થાય છે.

૧. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચૂકવી આપશે.

૨. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫% વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજક ઉકત મીલકત જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીંથ સુધીનું પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૩. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ના હોય તેટલી) પ્રયોજકને, ઉકત મીલકત જે સ્થળે આવેલું છે તે મકાન/પ્રભાગનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધારે ના હોય તેટલી) પ્રયોજકને ઉકત મીલકતની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ/લાદી, બારી–બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦% વધારે નાહ ો ય તેટલી) પ્રયોજકને ઉકત મીલકતના સેનેટરી ફીટીગ્ઝ, દાદર, વેલ્સ ફલોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૬. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે ના હોય તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત મીલકત જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પાણી પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ–ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપશે.

૭. ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે ના હોય) પ્રયોજકને પાણી પંપ, વીજળી નૂર, વિજયાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વારા, વરંડા, પ્લીંથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving) અને અન્ય આવશ્યકતાનો જેનો ઉલ્લેખ મીલકતનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૮. શેષ રહેતી (૧૦૦%) ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી મીલકતનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક **@ SBI MCLR + 2%**ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મીલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીતવસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી બાંધકામ/પ્લોટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા **3%**ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મહાનગરપાલિકા/વાઘોડીયા ગ્રામપંચાયત) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. બાંધકામ/પ્લોટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

બાંધકામ/પ્લોટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ બાંધકામ/પ્લોટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતના ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો બાંધકામ/ પ્લોટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે **@ SBI MCLR + 2%** વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ (૪૫)પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ બાંધકામ/પ્લોટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

એ. એલોટીને પ્લોટની તથા તેમાં આવેલ બાંધકામની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન રોડ–કોમન પ્લોટ તથા યોજનાની એમીનીટીઝ તે સહિત (પ્લોટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ય પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ

એલોટીને પ્લોટનો કબજો તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) **સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મીલ્કતની તમામ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મીલ્કતનું કામ પુરૂ થઇ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) પ્રોજેકટ/પ્લોટ/મકાનનું બાંધકામ :

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર **૪૫૧૬.00** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (Floor Space Index-FSI) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેટિવ એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફએસઆઇનો

લાભ મેળવીને ૧૬૯૮.૫૩ ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈનડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પરંતુ સદર યોજનાની આગાસીમાં વપરાશના બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તેમાં બાંધકામ કરવા–કરાવવા, ટાવર મુકવા અથવા તો તે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારના લેખ–લખાણોથી લખી આપવા સહના તમામ માલીકી હક્કો કાયમી ધોરણે તમો વેચાણ રાખનારાઓ પાસેજ અબાધિત રહેશે. તેમાં ડેવલોપર્સ કે જમીન માલીકોનો કોઈ કોઇ પણ જાતના હક્કો કે અધિકાર રહેશે નહિ. કે ભવિષ્યમાં કોઇ પણ પ્રકારની હેલો હરકત કે તકરાર કરવાની કે કરાવવાની રહેશે નહિ. પ્રમોટર સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૧૬૯૮.૫૩ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઇનો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે એવી સમજના આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચીત એફએસઆઇ માત્ર પ્રયોજકની જમીન માલીકનો રહેશે. એવી સમજણ સાથે નક્કી કરેલ મિલકત ખરીદવા સહમત થયા છે.

The Promoter shall not have any claim of F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

(૦૫) **<u>પ્લોટનાં કબજાની કાર્યપધ્ધતી :</u>**

(૫.૧) પ્રમોટર મીલ્કતનો કબજો **૩૧.૧૨.૨૦૨૭** સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને બાંધકામવાળી પરીશીષ્ટ–૨ વાળી મીલ્કત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર **@ SBI MCLR + 2%** દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી **@ SBI MCLR + 2%** દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા

બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મીલ્કતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર)દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ પ્લોટના સંપૂર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મિલકત વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મીલ્કતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મીલ્કતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ–મેઇલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ

પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **એલોટીની (મીલ્કત)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :**

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તી, બાંહેધરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં મીલ્કતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે મીલ્કતના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બાંધકામના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આવ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :**

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને મીલ્કત નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના

એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) **પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇ પણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઇ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, પ્લોટ તથા બાંધકામના સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇ પણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇ પણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત મિલકત સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

આઇ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે. એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે. પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહકની કોઇ પણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટિસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત મીલ્કત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

એ. પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના મિલ્કતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઇ પણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી. એલોટી મીલ્કતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી. મીલ્કતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં મીલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મીલ્કતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. મીલ્કતને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મીલ્કત, તેની દિવાલ કે વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ

થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઇ. મીલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મીલ્કતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલ્કતના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ. એલોટી પ્રોજેકટની મીલ્કતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહીં.

જી. મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ અન્ય સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ. સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા મીલ્કતના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

એફ. સદર મીલ્કતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એલોટીની અંદર અથવા તો યોજના જયાં પ્લોટ સ્થિત છે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૦૯) **પ્લોટ/મકાનના દસ્તાવેજ બાબત :**

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મીલ્કતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે

વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મીલ્કતનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

(૧૦) **<u>ક્ષતીની જવાબદારી :</u>**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, બાનાખતના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીમાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મીલ્કતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીને તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **સમારકામ માટે પ્લોટ/મીલ્કતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :**

પ્રમોટર/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, પ્રોજેકટની એમીનીટીઝ કે પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ/મીલ્કતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **પ્લોટ/મિલ્કત સર્વીસનો વપરાશ :**

''બાલાજી નંદન–૨'' સ્કીમમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડીજી સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇ પણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **મીલ્કત સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :**

એ. મીલ્કતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મીલ્કતમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મીલ્કતમાં કોઇ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇ પણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત..**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ બાનાખતનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છે કે, આ મીલ્કત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં.**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે પ્લોટ/મીલ્કત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો, બોજો જેણે આવી મીલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) **સબંધીત રાજયના પ્લોટ/મીલ્કતની ઓનરશીપ કાનુન :**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ મીલ્કત એકટ–૧૯૭૩ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ મીલ્કત એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **બંધનકારક અસર :**

પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખત કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટિસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇ પણ જાતના

વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **સંપૂર્ણ કરાર :**

આ બાનાખત કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ પ્લોટની યોજના બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સંમત્તિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત..

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇ પણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે થશે.

(૨૨) **અલગતા બાબત :**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ પણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મીલ્કતના કુલ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) **વધારાની ખાત્રી :**

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની

જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **સહી કરવાનું સ્થળ :**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :**

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **સુચનાઓ :**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી થઇ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) **એલોટીનું સરનામું :**

....

(૨) **પ્રમોટરનું સરનામું :**

''સાંઇનંદન બિલ્ડર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ–

ધ્રુમીલ શૈલેષભાઇ મહેતા, ઉ.વ.આ. ......, ધંધો વેપાર,

રહે. ૪, કુસુમ બંગ્લોઝ, કૈલાશપાર્ટી સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર

વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **સંયુકત એલોટી :**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **વિવાદનો ઉકેલ :**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમત્તિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **શાસન વ્યવસ્થા :**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) **રદ્દ કરવા બાબત (Severability)**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ યુકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અનય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

પરિશિષ્ટ –૧

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વાઘોડીયાના મોજે ગામ વાઘોડીયા, તા. વાઘોડીયા જી. વડોદરાના સીમની બીનખેતીન જમીન જેનો સર્વે/બ્લોક નં. ૧૧૧૫, જેનું માપ ૬૦૫૭.૨૬ ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં. ૧૧૧૪/૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સર્વે નં. ૧૩૬૮ પૈકી વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : સર્વે નં. ૧૩૬૮ પૈકી વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : સર્વે નં. ૧૧૧૩ની જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ –૨

વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ–૧ વાળી જમીનમાં આયોજીત **''બાલાજી નંદન–૨''** નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. તેના લે–આઉટમાં જણાવેલ પ્લોટસ પૈકી નીચે જણાવેલ મીલ્કત સદર કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

મકાન નંબર	પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર	વરાડે કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટનું માપ ચો.મી.(કોમન એરીયા)	કુલ માપ ચોરસ મીટર	બાંધકામ નું કારપેટ માપ ચો.મી.

સદર મિલકતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ –૩

એનેક્ષર –૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર –૨

યુનીટમાં લીવીંગ રૂમ, કિચન એન્ડ ડાઇનીંગ, વોશ એરીયા, બાલ્કની બેડ રૂમ, ટોઇલેટ, બાથરૂમ

(મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ)

એનેક્ષર –૩

(મીલ્કતના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

સ્ટ્રચકર :– સારી ગુણવત્તા વાળું ડીઝાઇનર આર.સી.અસી. ફ્રેમ સ્કટ્રકચર એન્જીનીયરની ડીઝાઇન મુજબ

દરવાજાઃ– સ્ટીન ડોર સહીત આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો તથા મોડયુઅલ આંતરીક દરવાજા ગુણવત્તા ફીકચર વાળા

બારીઃ– પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારી

ફલોરીંગ :– તમામ રૂમમા વિટ્રીફાઇડ પ્રિમીયમ કવોલીટી ટાઇલ્સ

ફીનીશીંગ :– આંતરીક સ્મુધ ફલનીશીંગ પ્લાસ્ટર તથા બાહ્ય દીવાલપર સીમેન્ટ/વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ.

રસોડું/કિચન :– એસ.એસ.સીન્ક સહીત ગ્રેનાઇટ પથ્થર વાળું પ્લેટફોર્મ અને ડેડી લેવલ સુધી ડીઝાઇન ટાઇલ્સ

બાથરૂમઃ– ડૈડી લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ તથા બ્રાન્ડેડ સેનીટરી વેર્સ

ઇલેકટ્રીફીકેશન :– આઇ.એસ.આઇ માર્કા વાળું કોપરનું કન્સીલ્ડ વાયરીંગ તથા બ્રાન્ડેડ સ્વીચીસ

ટેરેસઃ– વોટરપ્રુફીંગ ટ્રીટમેન્ટ

અન્ય :– ૨૪ કલાક પાણી,

ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એક પક્ષવાળા/પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ/પ્રયોજક (કન્ફરમીંગ પાર્ટી) : **સાક્ષી**

(બાનાખત કરાર કરી સહી કરનાર)

''સાંઇનંદન બિલ્ડર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ– ૧. ....

––––––––––––––––––

ધ્રુમીલ શૈલેષભાઇ મહેતા ૨. ....

ત્રીજાપક્ષવાળા : લખી આપનાર : જમીન માલિક

૧.------------------
ધ્રુમીલ શૈલેષભાઇ મહેતા

૨.-----------------
જયસ્વાલ અશ્વિનભાઇ અમૃતલાલ