INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

Regd. No.: 8255
Date: 22-12-2020

Certificate No.	:	**IN-GJ81887210816866S**
Certificate Issued Date	:	18-Dec-2020 05:59 PM
Account Reference	:	IMPACC (SV)/ gj13109104/ BARODA/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJ1310910400931459759688S
Purchased by	:	Ankit Gandhi
Description of Document	:	Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)
Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Shree Heramb Builders
Second Party	:	Not Applicable
Stamp Duty Paid By	:	Shree Heramb Builders
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	300 (Three Hundred only)

NOTARY GOVT. OF INDIA

TOSIFHUSEN MASHAKWALA M.9904597040 VADODARA

LB 0006212496

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of **Mr. ASHOKKUMAR GORDHANBHAI PATEL,** Promoter of project / duly authorized by promoters of **SHREE HERAMB BUILDERS** of the Project Name: **"SAMRUDHHI BUNGALOWS"** R.S No-387, TIKA No-, T.P. No.-34 F.P. No-15, Area or Plot: **2733.32 (Sq.Mts.)** Admeasuring Net Area of Planning: **2733.32 (Sq.Mts.),** Mouje Village **JAMBUVA, VADODARA**, Taluka. **VADODARA**, Dist. **VADODARA** vide its/his/her/their authorization dated 20.12.2020

I / We **Mr. ASHOKKUMAR GORDHANBHAI PATEL** Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **SHREE HERAMB BUILDERS ("SAMRUDDHI BUNGALOWS")** of the above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allottee(s) (see rule 9)".

Mr. ASHOKKUMAR GORDHANBHAI PATEL

SHREE HERAMB BUILDERS

PARTNER

Deponent

BEFORE ME

H. S. PARMAR
NOTARY (Govt. of India)

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ :   /   /૨૦૨૧ ના રોજ સદર બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખી લેનાર / "એલોટી" / એકતરફવાળા :

.................................., ઉ.વ.આ...., ધંધો : ...., ધર્મ-હિન્દુ,

રહેવાસી : ....

મોબાઈલ નંબર : ....

PAN No................................. **આધાર કાર્ડ નં. ....**

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં **"એલોટી"**/લખી લેનાર/એકતરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર/એક તરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/બીજીતરફવાળા / પ્રમોટર :

શ્રી હેરમ્બ બીલ્ડર્સ (SHREE HERAMB BUILDERS) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ-કર્તા ભાગીદાર - **શ્રી અશોકભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો : વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ, રહેવાસી : ૨૭/એ, મેબલ હાઉસીગ સોસાયટી, વ્રજધામ ગાર્ડન પાસે, માંજલપુર , વડોદરા-૩૯૦૦૧૧.

PAN NO. ADQFS2213J. **આધાર કાર્ડ નં. 4731 9413 6401.**

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર / બીજીતરફવાળાએ (પ્રમોટર) અથવા વિકાસકર્તા રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના, વખતો વખતના અને છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર બાનાખત અમો બીજીતરફવાળા પ્રમોટર તમો એકતરફવાળા એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે : –

અમો સદર બાનાખતના કરાર લખી આપનાર/પ્રમોટરની માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી બીનખેતીની શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના **મોજે ગામ જામ્બુઆ ના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૩૮૭, જેનું રેવન્યુ સર્વે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૫૪.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર જમીન ધી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ અન્વયે મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૪ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ ફાળવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૯૨.૦૦ ચોરસ મીટર વાળી બિન-ખેતીની જમીન/મિલકત પૈકી મંજુર થયેલા**

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

નકશા મુજબ તથા સ્થળ સ્થિતી મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૩.૩૨ ચોરસ મીટર વાળી ખુલ્લી જમીન/મિલકત આવેલી છે.

"સદરહું સંપુર્ણ જમીન/મિલકત" અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર : ૨૪૮૫, તારીખ : ૧૨/૧૧/૨૦૨૦ થી વંશીલ હસમુખભાઈ પ્રજાપતી નાઓ પાસેથી તેઓને વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૦૭૭, તારીખ : ૦૯/૧૨/૨૦૨૦ થી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાના નામે દાખલ થયેલ છે. આમ, સદર વિગતે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાને સદર સંપુર્ણ મિલકત ઉપર બાંધકામ કરવાનો અને સદર બાંધકામને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

"સદરહું જમીન/મિલકત" નો બિન-ખેતીની વાપર, ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી સાહેબ, વડોદરા નાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર : એન.એ./એસ.આર./૭૭૧/૨૦૧૭-૨૦૧૮, નંબર : જમીન-ડી/કમલ-૬૫/વશી/૨૭૯૪ થી ૨૮૦૨/૧૮, તારીખ : ૨૮/૦૫/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે.

"સદરહું જમીન" માં બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદને રજાચિઠ્ઠી નંબર : વોર્ડ-૧૨/એલ/૧૨૩/૨૦૧૬-૨૦૧૭, તારીખ : ૦૧/૧૨/૨૦૧૬ થી આપેલ છે. ત્યારબાદ રીવાઈઝ પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નંબર : વોર્ડ-૧૨/એલ/૪૨/૨૦૧૯-૨૦૨૦, તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૦ થી મેળવી, તેમાં મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રહેણાંક હેતુના ડુપ્લેક્ષનું બાંધકામ કરવા માટે **"SAMRUDDHI BUNGALOWS"** એ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર બાનાખતના કરાર હેઠળની જમીનમાં ડુપ્લેક્ષના રહેણાંક હેતુ માટેની યોજનાનું આયોજન કરી જમીન ગુજરાત નગર આયોજન અને મુલ્યાંકર ખાતું વડોદરા હેઠળ સરકારશ્રીએ મંજુર કરેલ નગર નિયોજક મુજબ રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે, જે અંગેનું સર્ટીફીકેટ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વુડા ભવન, એન્ડ.ટી.સર્કલ કારેલીબાગ, વડોદરાનાએ ક્રમાંક : યુડીએ/ઝોન સર્ટી/૭૯૮૨૨/૨૦૨૦, તારીખ : ૦૨/૦૫/૨૦૨૦ થી આપેલ છે. જે યોજનાને **"SAMRUDDHI BUNGALOWS"** નામ આપેલ છે. તે બિનખેતીની પ્રોજેકટવાળી જમીનનું વિગતવાર વર્ણન નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

પરીશીષ્ટ – ૧
પ્રોજેકટવાળી કુલ જમીનનું વર્ણન

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના **મોજે ગામ જામ્બુઆ ના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૩૮૭, જેનું રેવન્યુ સર્વે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૫૪.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર જમીન ધી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ અન્વયે મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૪ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ ફાળવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૯૨.૦૦ ચોરસ મીટર વાળી બિન-ખેતીની જમીન/મિલકત પૈકી મંજુર થયેલા નકશા મુજબ તથા સ્થળ સ્થિતી મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૩.૩૨ ચોરસ મીટર વાળી ખુલ્લી જમીન/મિલકત.**

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

<u>સદરહું આખી/સંપુર્ણ મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :</u>

પૂર્વે	-	૧૨.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	-	ઓમકાર ટેનામેન્ટસ્ આવેલ છે.
ઉત્તરે	-	રોયલ વિલા ડુપ્લેક્ષ આવેલ છે.
દક્ષિણે	-	આત્મીય સંસ્કાર રેસીડન્સ આવેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટની જમીન પ્રમોટરના કબજા હેઠળ આવેલ છે તેમજ સદરહું જમીનમાં વિકાસ કરવાનો પુરતો હકક અને અધિકાર પ્રમોટરનો છે. સદરહું પ્રોજેકટ વાળી જમીન પર પ્રમોટરે પ્લોટો પાડીને કુલ-૨૧ ડુપ્લેક્ષનું આયોજન કરેલ છે.

સદર પ્રોજેકટ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.. તા.................. ના રોજ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ -(૧) માં રજુ છે.

સદરહું પ્રોજેકટની જમીનના માલીક હોવાથી વિકાસ કરવાનો પુરતો હકક અને અધિકાર પ્રમોટરનો છે તથા તે પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં પ્લોટો પાડીને ડુપ્લેક્ષ **"એલોટી"** ને વેચાણ કરવાનું તેમજ તેનો અવેજ સ્વીકારવાનો પ્રમોટરને પુરતો હકક અને અધિકાર છે.

સદરહું મિલકત અન્વયના લેખ લખી લેનારે એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેટકની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના સબંધીત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે તમામ વિગતોથી સંપુર્ણ સંતુષ્ટ થયેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

સદરહું લેખ લખી આપનાર પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કાયદેસરના માલીક છે અને જે પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર ડુપ્લેક્ષનું આયોજન કરેલ છે અને તેનાં માલીકી બાબતે હકક, ટાઇટલ ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨, ૬, ૮-અ વિગેરે) ના ઉતારા તથા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લ-આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવેલ તે સ્થાનિક સત્તા / વડોદરા નગર નિયોજક, નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતું, દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા પ્લોટનું પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner

પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે ડુપ્લેક્ષનું કમ્પલીશન / ઓકયુપેશન પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મેળવવા માટે વડોદરા નગર નિયોજક, નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતું, દ્વારા મુકવામાં આવેલ નિયમ, કન્ડીશન, અવરોધ તમામનું પાલન કરવામાં આવશે. જેથી પ્રમોટરે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ સમયસર મેળવી શકશે અને પ્રમોટરે બાંધકામનું કામ મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે શરૂ કરેલ છે.

એલોટીએ **"SAMRUDDHI BUNGALOWS"** નામની યોજનામાં આવેલા **ડુપ્લેક્ષ નંબર : .....,** આવેલ વેચાણ રાખવા માંગે છે.

ઉપરોકત જણાવેલ પ્લોટ એરીયાનો અર્થ પ્લોટનું ચોખ્ખુ વપરાશ વાળુ ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારના રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય.

સદરહું મિલકતના પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક - બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાઓનું અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવા સમંત છે.

સદર બાનાખત અમો બીજી તરફવાળાઓ પ્રમોટરો તથા તમો એક તરફવાળા એલોટી નીચે શરતોને આધિન રહીને સમંત થયેલ છે.

૧) સદર બાનાખતના કરારવાળી મિલકત, **ડુપ્લેક્ષ નંબર : ....** (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશીષ્ટ – ૨ માં દર્શાવેલ છે.) તેના **પ્લોટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર** છે તથા તેની **વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલી કોમન રોડ – રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ....ચોરસ મીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તથા તેમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું બાંધકામનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તથા ફર્સ્ટ ફલોરનું બાંધકામનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તથા સેકન્ડ ફલોર પર આવેલ સ્ટેર કેબીનનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર** વાળી મિલકત આવેલ છે. જે એલોટી ખરીદવા કબુલ થાય છે અને તેના **અવેજની કુલ રકમ રૂ....................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે. લખી લેનાર એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા એડવાન્સ પેટે **રૂ.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચેની વિગતે ચુકવેલ છે.

૧(બી) ઉપરોકત કલોઝ (૧) થી (૭) માં જણાવેલ બંગલાની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા................... છે.

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner

૧(સી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા.................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) નીચે ની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજનકને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતાં વુધ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં બંગલો આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં બંગલો આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર બંગલાની દિવાલલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૫) સદર બંગલાના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીગ, સીડી, લીફટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે મિલકત અથવા વિભાગમાં બંગલા આવેલ હોય તેનું બાહય પ્લમ્બિગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૭) જે મિલકત અથવા વિભાગમાં બંગલા આવેલ હોય તેના લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકિટ્રક ફિટિંગ, ઈલેકટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૯૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે બંગલાનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ચુકવવી.

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner

૨) સદરહું કરારમાં જણાવેલ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમય પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કર વેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબધિત ચુકવવાના હોઇ તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે.

૩) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૨૬૭૨.૨૩ ચોરસ મીટર નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈનસેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૨૬૭૨.૨૩ ચોરસ મીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ ધ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૨૬૭૨.૨૩ ચોરસ મીટર ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક ધ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને બંગલાનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. પ્રયોજકની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર બંગલો ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪) સદર બાનાખતના કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધીન પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ ડુપ્લેક્ષનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. પ્લોટનું જમીન સહિતનું સંપુર્ણ વર્ણન પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તથા પ્લોટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. પ્રોજેકટ બાંધકામનો ખર્ચ તથા પ્રોજેકટના કોમન વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના ખર્ચની ચુકવણી અલગથી નકકી કર્યા મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

૫) સદર બાનાખતના કરારવાળી મિલકતની સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોઇ અને વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ થશે.

૬) સદરહું લેખના પ્રમોટર, પોતાની મરજી મુજબ, એલોટી દ્વારા વહેલી ચુકવણી બદલ ૧૨ % પ્રતિ વર્ષના દરે સબંધીત હપ્તો ચુકવવાનો થતો હોય તેટલા સમય દરમ્યાન માટે વળતર મંજુર કરી શકશે પરંતુ એક વખત એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા મંજુર કરેલ આવુ વળતર અથવા વળતરનો દર પુર્નવિચારપાત્ર કે પરત ખેચવા પાત્ર રહેશે નહી.

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

૭) સદર બાનાખતના કરાર હેઠળની મિલકતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવશે અને આખરી પ્લોટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપેન્સ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેશે. પ્લોટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા સુનીશ્વત કરાયા બાદ પ્લોટ એરીયા માટે ચુકવવા પાત્ર કિંમતની પુનઃ આકારણી કરાશે જો પ્લોટ એરીયામાં કોઇ ઘટાડો અથવા વધારો થયો હોય તો પ્રમોટરે અથવા એલોટીએ તે રકમ રેરા મુજબ ગણત્રી કરીને ૪૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

૮) સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટી પ્રમોટરને તેઓ દ્વારા કોઇપણ મથાળા હેઠળ કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણીનો તેમના નામે બાકી નીકળતા લેણા, કોઇ હો તો તે, સામે કરવા તેની મરજી મુજબ યોગ્ય લાગે તે રીતે સમાયોજન, સમોચીત કરવા સતા આપશે અને એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ વાંધા / માંગણી / નિર્દેષ આપશે નહી.

૯) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે, મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાનનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે. પ્રમોટર દ્વારા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ / ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે વાઘોડીયા ગ્રામ્મ પંચાયત દ્વારા મુકવામાં આવેલ નિયમ, કન્ડીશન, અવરોધ તમામનું પાલન કરવામાં આવશે. જેથી પ્રમોટરે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ સમયસર મેળવી શકશે.

૧૦) સદરહું મિલકતના પ્રમોટર તેમજ લખી લેનાર એલોટી માટે સમય મહત્વનો છે સદરહું લેખ લખી આપનાર તથા લખી લેનાર બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ યોજના પુર્ણ કરવા અને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ જે લાગુ પડતો હોય તે મળ્યા બાદ એલોટીને સોંપવા અને કોમન એરીયા એસોસીએશનને સોંપવા બંધાય છે અને તે રીતે એલોટીએ પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ બાંધકામ કરવાની શરતે ઉપર મુજબ હપ્તા અને બીજા ચુકવવા પાત્ર દેવાની સમયસર ચુકવણી કરશે અને અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવશે.

૧૧) જો સદરહું લેખ લખી આપનાર પ્રમોટર નકકી થયા મુજબના સમયમાં યોજના પુરી કરવામાં અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટરને સમંત થાય છે કે, જો એલોટી યોજનામાંથી નીકળી જવા માંગતા હોય તો તેને, પ્રમોટરને એલોટી તરફથી ચુકવેલ તમામ રકમ ઉપર, દરેક વિલંબીત મહિના માટે જયાં સુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વાર્ષિક આરબીઆઈ એમ.સી.એલ.આર. + ૨% વ્યાજ પ્રમોટર ચુકવશે. અને પ્રમોટરને, આ કરાર નીચે શરતો મુજબ, એલોટી દ્વારા લેણી થયેલ અને એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થઇ હોય તેવી તમામ વિલંબીત ચુકવણી માટે, જયારથી તેવી રકમ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થાય તે તારીખથી વાર્ષિક આરબીઆઈ એમ.સી.એલ.આર. + ૨% વ્યાજ ચુકવવા એલોટી સમંત થાય છે.

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

૧૨) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થાય બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક ધ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખ એમ.સી.એલ.આર. + ૨% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ (૧(એ)માં સંમત થયા પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

૧૩) પ્રમોટરના ઉપરોકત પેરાની શરતો મુજબ વ્યાજ વસુવાના હકકને બાદ આવ્યા સિવાય, આ કરારના એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર અને પ્રમોટર દ્વારા લેણી થયેલ રકમ (તેના/તેનીના/સબંધીત સ્થાનીક સતા દ્વારા ઉઘરાવાના થતા વેરામાં તેના ભાગે પડતી રકમ અને બીજા બાહ્ય સહીત) લેણી થાય તે તારીખે ચુકવવામાં કસુર કરે તો, લખી લેનાર દ્વારા ૨ વખત હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કર્યેથી, લખી આપનાર પ્રમોટર પોતાના વિકલ્પે આ કરાર રદ્દ કરી શકશે (એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, લખી આપનાર, તેના આ કરાર રદ્દ કરવાના ઈરાદાની અને ચોકકસ શરતો અને નિયમોના ભંગ, કે જેના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવા માંગે છે તે જણાવતો લેખીત સુચનાપત્ર, એલોટીએ પુરા પાડેલ સરનામે, નોંધણીકૃત ટપાલ દ્વારા અને અરજીવખતે ફાળવણીમાં મેળવનારે પુરા પડેલા અરજીમાં દર્શાવેલ સરનામે, ૧૫ દિવસમના સમયનો ફાળવણીમાં મેળવનારને આપશે. જો ફાળવણીમાં મેળવનાર કસુર અથવા કસુરોને, પ્રત્સોહક પ્રમોટર દ્વારા આપેલ સુચનાપત્રમાં જણાવેલ સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા સુચના પત્રની સમય મર્યાદા પુરી થયે, પ્રોત્સાહક પ્રમોટરને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હકક રહેશે. વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે ઉપર મુજબ આ કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવે ત્યારે પ્રોત્સાહક પ્રમોટરને એલોટી દ્વારા સદરહું પ્લોટના વેચાણ અવેજ પેટે તે સમય સુધીમાં ચુકવેલ હપ્તા, કરાર સમાપ્ત કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં કોઈ પણ નુકશાન અથવા વહીવટ ચાર્જ અથવા બીજી રકમ જે પ્રમોટરને એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર હોય તે બાદ કરીને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.)

૧૪) પ્રમોટર એલોટીને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૨૪ ના રોજ કબજો આપશે. જો પ્રમોટરના ઉપર જણાવેલ તારીખ સુધીમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો એલોટીને અથવા તો તેના પ્રતિનિધીને, પોતાના અને તેના પ્રતિનિધીના કાબુ બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે આપવામાં નિષ્ફળ જાય કે બેદરકારી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માંગણી કર્યેથી, પ્રમોટરે જે રકમ મેળવી હોય ત્યારથી વ્યાજ સાથે પરત ચુકવણી કરે ત્યાં સુધી, ઉપરોકત વ્યાજ દરે, વ્યાજ સહિત રકમ પરત ચુકવવા પ્રમોટર જવાબદાર બનશે. પરંતુ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે પ્રમોટર દ્વારા પરીશીષ્ટવાળી મિલકત

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

અન્વયની કબજોની સુપ્રત કરવાની ઉપરોક્ત સમયમર્યાદા વધારો મેળવવા હકકદાર રહેશે, જો, જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ હોય તે બિલ્ડીગની પુર્ણતા,

(એ) યુધ્ધ, નાગરીક બળવો અથવા દૈવીકૃત્ય :

(બી) સરકાર અને / અથવા અન્ય નાગરીક અથવા સતા / ન્યાયાલયના કોઈ સુચનાપત્ર, હુકમ નિયમ, જાહેરનામાંના કારણે થયેલ હોય.

૧૫) **કબજો લેવાની કાર્યવાહી : –**

૧. સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ એલોટી દ્વારા રકમ ચુકવ્યેથી, પ્રમોટર ૩ – મહીનાની અંદર પ્લોટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ – (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ માત્ર કમ્પ્લીશન / 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, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

૨. એલોટી દ્વારા સદરહું મિલકત ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી સુચના આપતો સુચના પત્ર (નોટીસ) એલોટીને મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે.

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

૪. જો લખી લેનાર એલોટીને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષમાં, પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં આવેલ હોય તે મિલકતના ઢાંચામાં ત્રુટી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાના પ્રબંધમાં કોઇ ત્રુટી પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવે, પછી, જયારે સંભવ હોય ત્યારે પ્રમોટરને પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવી પડશે અને જો તેવી ત્રુટી દુર કરવી સંભવ ન હોય તેવા કિસ્સામાં, એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી આવી ત્રુટી બદલ અધીનિયમના પ્રબંધો મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર થશે. એવી જોગવાઇ કરવામાં આવે છે કે, કોઇ ઢાંચાની ત્રુટી, કારીગીરી, ગુણવંતા સેવાના પ્રબંધમાં પ્રમોટર જવાબદાર બનશે નહી. જો તે એલોટીને આભારી ન હોય અથવા પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે હોય.

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner

૧૬) સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટીએ પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઈ પણ ભાગનો ઉપયોગ કેવલ રહેણાંક હેતુ માટે તથા વાહન રાખવાની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા માટે જ કરશે.

૧૭) (એ) પ્રમોટર દ્વારા એસોસીએશનની જે નામ આપે તે નોંધણી માટે કાર્ય કરવામાં આવે તે મુજબ એસોસીએશનની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી, ડીકલેરેશન, દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી, સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમય મર્યાદામાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તા અધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપ બાયલોજ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા, તકરાર લઈ શકશે નહી.

(બી) પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી નોટીસ આપ્યા પછીના ૧૫ – દિવસમાં એલોટીને ભાગે પડતા પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ, સામાન્ય વીજળી વેરો, પાણી વેરો, સીકયુરીટનો પગાર તથા તમામ પ્રકારના વહીવટ માટે અને સંભાળ માટે જરૂરી અને અકસ્મીક તમામ ખર્ચા એલોટીના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર રકમ પ્રમોટરને ચુકવવા જવાબદાર બનશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે તેના વરાડે પડતી તમામ સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ મેઇનટેન્સ ડીપોઝીટની રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે, સદર પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનું વ્યાજ મળશે નહી. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ પ્રમોટર વસુલ કરી શકશે.

(સી) સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટી દ્વારા ચુકવવાની સમંતી આપેલ રકમ ઉપરાંત એલોટીને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને વરાડે પડતો ભાગ મેઇનટેન્નસના ખર્ચામાં પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે, અને જેનો સમાવેશ આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં થતો નથી તે, ચુકવવાનો રહેશે.

(ડી) સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટી પ્રમોટરને (પ્રમોટર દ્વારા વખતોવખત જે નકકી કરવામાં આવે તે રકમ) સોસાયટી અથવા એસોસીએશન બનાવવામાં તથા તેને લગતા નિયમો, નિયમોનો અને પેટા કાયદા બનાવવા લખાણ તૈયાર કરવાની કિંમત, પ્રમોટરના વકીલની વ્યવસાયિક કિંમત સહિત, તમામ કાનુની કિંમત, શુલ્ક અને તેને લગતા તમામ ખર્ચા ચુકવશે.

(ઇ) સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગના માળખાનું નોંધણી વખતે એલોટી પ્રમોટરને નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય જે કોઇ ખર્ચ હોય અથવા અન્ય કોઇ દસ્તાવેજ અથવા સદરહું યોજના અથવા સદર યોજનાના ભાગને લગતા તબદીલી ખત ઉપર ચુકવવા પાત્ર શુલ્કછાપ શુલ્ક અને નોંધણી માટે ચુકવવા પાત્ર ખર્ચની ફાળવણીમાં મેળવનારના હિસ્સે આવતી વરાડે પડતી રકમ ચુકવશે.

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

૧૮) **સદરહું લેખ લખી આપનાર પ્રમોટર દ્વારા રજુઆતો અને ખાત્રીઓ : –**

૧. આ કરાર સાથે જોડેલા માલીકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજોમાં જાહેર કર્યા મુજબ લખી આપનાર તથા પ્રમોટર પાસે પ્રોજેકટની જમીનના સંદર્ભમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ યોગ્ય માલીકી હકક છે, અને તેની પાસે પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર વિકાસ કરવાનો હકક છે. એ પ્રોજેકટવાળી જમીનનો પ્રમોજેટ અમલમાં લાવવા માટે ખરેખર, ભૌતિક અને કાયદેસરનો કબજો છે.

૨. પ્રોજેકટના વિકાસ માટે લખી આપનાર તથા પ્રમોટર પાસે કાયદેસર હકક અને સક્ષમ સતા પાસેથી પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ છે અને વખતોવખત પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૩. માલીકી દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજો તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં જાહેર કરેલ સિવાય પ્રોજેકટવાળી જમીન પર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. માલીકી હકક અહેવાલમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય પ્રોજેકટવાળી જમીન પર અથવા પ્રોજેકટ સંબંધમાં કોઇ તકરાર કોઇ કાયદાના ન્યાયાલયમાં બાકી પડતર નથી.

૫. પ્રોજેકટવાળી જમીન અને પ્રોજેકટ અને સદરહું મિલકત સંબંધમાં સબંધીત સક્ષમ સતા દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ માન્ય અને હયાત છે અને કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેકટવાળી જમીન, પ્રોજેકટ અને સદરહું મિલકતના સંબંધમાં સક્ષમ સતા પાસેથી બાકી રહેતી તમામ મંજુરીઓ, અનુજ્ઞાપત્ર અને અનુમતિઓ કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવતી અને પ્રમોટરે, બધા સમયે, પ્રોજેકટ તથા જમીન, મકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લગતા લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને કરશે.

૬. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટીને આ કરારથી ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

૭. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત પ્લોટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

૯. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપવામાં આવશે.

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner

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

૧૧. પ્રોજેકટવાળી જમીન અને પ્રોજેકટ સબંધીત સરકારે અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી અથવા પ્રમોટર ઉપર બજાવેલ નથી.

૧૯) એલોટી જાતે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત જેના પણ હાથમાં આવે તેને જણાવવાના ઈરાદે, આથી પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ પ્રતિજ્ઞા કરે છે કે,

૧. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો લેવામાં આવે ત્યારથી એલોટીએ સદરહું મિલકતને પોતાના ખર્ચે સારી અને રહેઠાણ યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે, અને સદરહું મિલકત આવેલ છે તે મિલકતમાં નિયમો, નિયત્રંણો અથવા પેટા કાયદાથી વિરૂધ્ધ કરશે નહી કે થવા દેશે નહી અથવા જેમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકતમાં અને સદરહું મિલકતમાં પણ કે તેના કોઇ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તાની મંજુરી, જરૂરી હોય તો, તે મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર / પરીવર્તન અથવા વધારો કરશે નહી.

૨. એલોટીએ સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં કોઇ જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયંકર પ્રકારનો સામાન રખશે નહી અથવા સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત આવેલ છે તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં માળખાને નુકશાન કરે તેવા ખુબ વજનદાર અથવા સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા દ્વારા વિરોધ કરવામાં આવે તેવા સામાન રાખશે નહી અને પરીશીષ્ટવાળી મિલકતમાં પ્રવેશદ્વાર, દાદર તથા મિલકતના અન્ય માળાખાને નુકશાન કરી શકે કે કરે તેવી સંભાવના હોય તેવા વજનદાર સર સામાનની હેરફેર સમયે કાળજી રાખશે. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીગના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૩. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવાણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. જો એલોટી દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઇઓનું ભંગ કરશે તો તે માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા થયેલા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

૪. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડી પાડશે નહી કે તોડી પાડવા દેશે નહી કે સદરહું મિલકત કે તેના કોઇ ભાગમાં કોઇપણ સમયે વધારો કે ફેરફાર કાયદા કે કોઇ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે કરી શકશે નહી. તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના બાહ્ય દેખાવ અને રંગરૂપમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી.

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

૫. પ્રોજેકટ કે તેના કોઇ ભાગનો વિમો રદ થાય અથવા રદ થઇ શકે અથવા જેનાથી વિમા નું પ્રિમીયમ વધી જાય તેવુ કૃત્ય કરશે કે કરવા દેશે નહી.

૬. એલોટી પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગમાં કે મિલકતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય, તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

૭. મિલકતને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

૮. જે હેતુ માટે વેચાણ કરેલ હોય તેનાથી બીજા કોઇ હેતુ માટે એલોટી દ્વારા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કરવાને કારણે સ્થાનિક વેરા, પાણી વેરો, વિમો અને બીજી લેવીઓ, જો કોઇ હોય તો તે એલોટી ભોગવશે અને ચુકવશે.

૯. એલોટી જયાં સુધી આ કરાર નીચે ચુકવવા પાત્ર લેણાં પુરેપુરા પ્રમોટર ને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત એલોટી ભાડે, પેટાભાડે, તબદીલ, સોંપણી કરી શકશે નહી.

૧૦. સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટી તમામ નિયમો અને નિયત્રંણો જે એસોસીએશન દ્વારા તેના પ્રારંભથી સદરહું પ્રોજેકટ અને તેમાંના સદરહું મિલકતના રક્ષણ અને સંભાળ માટે અપનાવવામાં આવે તેમાં વખતો વખત ઉમેરો, વધારો અથવા સુધારો કરવામાં આવે અને સંબધીત સ્થાનિક સત્તા અને સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સંસ્થાના મિલકતના દેખભાળ અને કામગીરી માટે તત્સમયના નિયમો, નિયત્રંણો અને પેટા કાયદાનું પાલન કરશે અને અમલ કરશે. એલોટી દ્વારા મિલકતમાં આવેલા સમાંશી મિકલતનો કબજા અને ઉપયોગને લગતા તમામ અનુબધંનો અને શરતો જે એસોસીએશન દ્વારા લાદવામાં આવે તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને આ કરારની શરતો મુજબ વેરા, ખર્ચા અથવા અન્ય બાહ્ય ખર્ચા નિયમિત અને સમયબદ્ધ ચુકવશે અને ફાળો આપશે.

૧૧. સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેક્ષક અને પ્રતિનિધીઓને કામદારો અને બીજા સાથે કે વિના, કોઇ પણ વ્યાજબી સમયે પ્રોજેકટવાળી જમીન કે તેના કોઇ ભાગમાં, અવસ્થા અને સ્થિતિમાં જોવા પ્રવેશવા દેશે.

૨૦) પ્રમોટર લેખ લખી લેનાર એલોટી પાસેથી મળેલ અગ્રિમ જમારાશી, મેઇનટેન્સ ડીપોઝીટ, એસોસીએશન માટે અથવા બાહ્ય ખર્ચા, કાનુની ખર્ચ માટે મળેલી રકમ માટે અલગ ખાતુ નિભાવશે અને આવી રકમ માત્ર જે હેતુ માટે પ્રાપ્ત થઇ હોય તેના માટે જ ખર્ચશે.

૨૧) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કઇપણથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અથવા સદરહુંજમીન અથવા તેના કોઇ ભાગ માટે અનુમતિ, હસ્તાંક્ષર અથવા કાયદેસર સોંપણી છે તેવો ઇરાદો છે કે રહેશે તેવુ અનુમાન કરવાનું નથી. સદરહું લેખ લખી લેનાર એલોટીને આથી સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના સંબંધમાં તેને વેચવા થયા તેને છોડીને અને તેના સિવાય કોઇ હકક રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

વાહન રાખવાની જગ્યાઓ, ઓશરી, દાદર, ચાલ, મનોરંજન સ્થળ જયાં સુધી આ પહેલા જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રમોટરની સંપતિ રહેશે.

૨૨) **પ્રમોટરે ભાડાપટ્ટે આપવું નહી કે બોજો ઉત્પન્ન કરવો નહી.**

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે પરીશીષ્ટવાળી મિલકત 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 જોગવાઇ હોય, આવું ગીરો બોજો એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી, જેને સદરહું મિલકત-પ્લોટ મેળવવા સંમતી આપી અથવા મેળવી છે.

૨૩) **બંધનકારક અસર :**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કાર્યાથી સબંધીત સબ – રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ – રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની પંદર દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૨૪) **સંપુર્ણ કરાર :–**

આ કરારને તેના પરીશીષ્ટ અને જોડાણો સાથે પક્ષકારો વચ્ચે, આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ પ્લોટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તો તે કોઇ અને તમામનું સ્થાન આ કરાર લેશે.

૨૫) **સુધારો હકક :–**

આ કરારમાં કોઇપણ સુધારો બધા પક્ષકારોની સમંતિથી જ થઇ શકશે.

૨૬) **આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડતા બાબત :–**

આથી બધ્ધા પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને સંમતિ છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર પ્લોટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકતની તબદીલી સાથે જશે.

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

૨૭) **(SEVERABILITY) અલગતા બાબત : –**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૮) **કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સામાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ : –**

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

૨૯) **વિશેષ ખાત્રીઓ : –**

બંન્ને પક્ષકારો સમંત થાય છે કે તેઓ આમા સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચીત જરૂરી અથવા આમા જણાવેલ જરૂરી વ્યવહારો આ નીચે ઉભા કરેલા અથવા તબદીલ કરેલા હકક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.

૩૦) **અમલનું સ્થળ : –**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર – પરસ સમજુતી 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 સબ – રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૩૧) **નોંધણી : –**

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

૩૨) **સુચનાઓ : –**

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ સુચના પત્રોની બજવણી એલોટીને તથા પ્રમોટરને યોગ્ય રીતે બજવવામાં આવેલ હોવાનું મનાશે જો એલોટી અથવા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને 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.

૩૩) **સંયુકત એલોટી : –**

સંયુકત 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.

૩૪) **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.

૩૫) **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 સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમેલા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૬) **લાગુ પડતાં અધિનિયમ : –**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદા મુજબ ગણવામાં અને અમલ પાત્ર અને વડોદરા ન્યાયાલયને આ કરારના સંબધમાં હકુમત રહેશે.

પરીશીષ્ટ – ૨
બાનાખતના કરાર હેઠળની મીલકતનું વર્ણન

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના **મોજે ગામ જામ્બુઆ ના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૩૮૭, જેનું રેવન્યુ સર્વે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૫૪.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર જમીન ધી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ અન્વયે મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૪ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ ફાળવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૯૨.૦૦ ચોરસ મીટર વાળી બિન-ખેતીની જમીન/મિલકત પૈકી મંજુર થયેલા નકશા મુજબ તથા સ્થળ સ્થિતી મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૩.૩૨ ચોરસ મીટર વાળી ખુલ્લી જમીન/મિલકતમાં** આવેલ **"SAMRUDDHI BUNGALOWS"** નામની યોજનામાં આવેલા **ડુપ્લેક્ષ નંબર : ....,** તેના **પ્લોટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર** છે તથા તેની **વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલી કોમન રોડ –**

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ....ચોરસ મીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તથા તેમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું બાંધકામનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તથા ફર્સ્ટ ફલોરનું બાંધકામનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તથા સેકન્ડ ફલોર પર આવેલ સ્ટેર કેબીનનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર વાળી મિલકત.

સદરહું મિલકતની ચર્તુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે -

પશ્ચિમે -

ઉત્તરે -

દક્ષિણે -

સદરહું બાનાખતમાં ઉપરોકત વિગતમાં જણાવેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જેવા કે જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કર વેરા તથા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ તથા મેન્ટેન્નસ ખર્ચ તથા દસ્તાવેજ ખર્ચ વિગેરે જે પ્રમોટરને ચુકવવાના હોઇ તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા જુદા ચુકવવાના રહેશે.

સદર બાનાખતના કરાર અમો બીજી તરફવાળાઓ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી-વંચાવી, સમજી વિચારી, દીલના સાવધપણે લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેન કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચેના સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમોએ અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સહીઓ **સાક્ષીઓ**

લખી આપનાર/બીજીતરફવાળા :-

શ્રી હેરમ્બ બીલ્ડર્સ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ-કર્તા ભાગીદાર -

૧....................

....
(શ્રી અશોકભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ)

૨....................

SHREE HERAMB BUILDERS
Partner

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

પક્ષકારનું નામ તથા સહી	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નિશાન
લખી આપનાર/બીજીતરફવાળા :- શ્રી હેરમ્બ બીલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ-કર્તા ભાગીદાર - ____________________ (શ્રી અશોકભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ)		
લખી લેનાર / એકતરફવાળા : - ____________________		

SHREE HERAMB BUILDERS

Partner