ડુપ્લેક્ષ નં. …….

બાનાખત કરાર

સદર કરાર તા. .... માહે ...., ૨૦૨૧ ના રોજ

K D REALTY (PAN NO: AAWFK3769J) નામની ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર **કૌમીલકુમાર ઘનશ્યામભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : મંદિર ફળીયું, બીલ ગામ, તા.જી. વડોદરા. (AADHAR NO. : 2021 7313 7457)
જેમને હવે પછી સદર કરારમાં "પ્રમોટર'' અથવા "એક પક્ષવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અને

.........................., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો : ....,
Pan No. ...., AADHAAR NO...,
રહે : ...., હવે પછી સદર કરારમાં "એલોટી'' અથવા "બીજા પક્ષવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

K D REALTY, તે પહેલા પક્ષવાળા (જેમને હવે પછી "વેન્ડર'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને એલોટી (બીજા પક્ષવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. વેન્ડર પોતાની સ્વતંત્ર માલિકીની અચલ મિલકત જે **ગુજરાત રાજ્ય**ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **અકોટા વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ : બીલ ના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૪૨૦ વાળી જમીન છે તે જમીનનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૬૩૦ ચો.મી. છે. જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (બીલ) માં થતાં ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪ પૈકી ફાળવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ નું ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૨.૫૦ ચો.મી. છે.** સદર જમીન અમો એ તારીખ : ૨૩/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : **૧૨૫૩૫** થી વેચાણ રાખી માલીક બન્યા છે. અથવા જેનુ વિસ્તૃત વર્ણન આ સાથેના પ્રથમ શેડયુલમાં વિગતવાર કરવામાં આવેલ છે. તે (જેને હવે પછી સદર કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે)

સદરહું જમીન અંગે ખેતીમાંથી બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. ૮૮૭/૧૯/૦૨/૦૪૩/૨૦૨૦, તા. ૧૪/૦૭/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી રજાચીઠ્ઠી નં. 003LD21220023, તા. ૨૭/૦૭/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે જેમાં **૧૪** ડુપ્લેક્ષ રહેશે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના **"KD MILLENNIA"** માં **ડુપ્લેક્ષ નંબર : .... મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.**

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન નં. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન, જે તેમના આર્કિટેકશ્રી **MATAI ASSOCIATES** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં

“સંબંધિત એકટ’’) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષી વ્યકત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર એપાર્ટમેન્ટ બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેની દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટના પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિહિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વગેરેની લગતી કેટલી મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડીંગનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂરી કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેલી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ આવશે.

જત પ્રમોટરે સુચિત પાલન અનુસાર સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

જત એલોટીને સદર પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર **"KD MILLENNIA"** માં **ડુપ્લેક્ષ નંબર : …………… મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.**

જત સદર ડુપ્લેક્ષનો કારપેટ એરીયા **……….** ચો.મી. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં ડુપ્લેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાનારા પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ડુપ્લેક્ષની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/ બાના પેટે તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂા.........../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટર તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.) અને બાકી પડતા નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

રકમ રૂા.	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
.			
રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)			

જત સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર (ડુપ્લેક્ષ) વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહત થયેલ છે.

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નિચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર અને સેકન્ડ ફલોર ઉપર કેબીન** ધરાવતા ડુપ્લેક્ષનું બાંધકામ કરશે.

સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામનો ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧ (ક) (શ) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી **ડુપ્લેક્ષ નંબર : .... જેનો કારપેટ એરીયા ....ચો.મી. અને ડુપ્લેક્ષ પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી.**

(જેને હવે પછી સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) **તે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** જેમાં રૂા...N.A.... ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સામેના દ્વિતિય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે. (એપાર્ટમેન્ટની કિંમત તથા સમાવિષ્ટ ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા અને પાર્કિંગ સ્પેશની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

૧(બ) સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂ............/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** (જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના **રૂ............/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

ક્રમ નં.	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી નીચે કરતાં વધારે નહીં.	
૧	બુકિંગ સમયે		૧૦%
૨	બાનાખત સમયે		૩૦%
૩	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી		૪૫%
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી		૭૦%
૫	દિવાલોનું ચણતર પુર્ણ થયેથી		૭૫%
૬	અંદરનું પ્લાસ્ટર દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૮૦%
૭	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર પુર્ણ થયેથી		૮૫%
૮	ફલોરીંગ, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી એન્ડ ફીટીંગ, લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૯૫%
૯	મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા, પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે		૧૦૦%

૧ (મ) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેંસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧(ય) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરનીસાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(ર) પ્રમોટર પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક **SBI**

MCLR + 2% ના છૂટનો લાભ આપી શે છે. પ્રમોટર એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહી.

૧(લ) સદર યુનીટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક **SBI MCLR** + ૨% વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજના સદર કરારના મુદ્દા નં.૧(ક) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧(વ) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને ડુપ્લેક્ષ ની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર ડુપ્લેક્ષ સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપુર્ણ છે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ડુપ્લેક્ષ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદા નં. ૧ (ભ) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમયે મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૩૫૪૯.૫૦** ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમ ની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર

મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને **<u>૫૩૨૪.૪૦</u>** ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટર સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **<u>૧૫૪૯.૨૧</u>** ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફકત પ્રમોટર મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. **<u>વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની FSI "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહેશે.</u>**

૪.૧ જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક **SBI MCLR + ૨%** ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક **SBI MCLR + ૨%** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોકત મુદા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, અલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે. એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

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

૫. પ્રમોટર દ્ધારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોડામાં મોડો **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈ પણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્ધારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્ધારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને વાર્ષિક **SBI MCLR + ૨%** સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય.

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટનુ નોટીફીકેશન

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી: પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્ધારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈ પણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ માન્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્ધારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટી દ્ધારા એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી :ઉપરોકત મુદા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્ધારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમાર્યદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયા એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સચૂવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય

ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગનો ફક્ત * રહેણાંક/~~ઓફીસ/શો-રૂમ/ગોડાઉન, ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા કે વ્યાપારીક~~ હેતુ માટે (* લાગુ ન પડતુ હોય તે ચેકી નાખો) ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનાવ માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈ પણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૯.૧ પ્રમોટર દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે આપે છે કે જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદના **પેટે રૂા. N.A.** આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ પણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

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

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂા. **N.A.** કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨. તબદીલ-દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર બિલ્ડીંગની ઈમારત કે વિંગતને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ.

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

શશ. પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

શશશ. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

શદ. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈ પણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

દ. સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિગં અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

દશ. પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈ પણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.

દશશ. પ્રોમટેર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ/ડુપ્લેક્ષના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈ પણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.

દશશશ. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

શડ. સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

ડ. પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત 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.

ડશ. સદર પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈ પણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી મળેલ નથી.

૧૪. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

શ. કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગ અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પુરવાનગી વિના કરી શકશે નહી.

શશ. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈ પણ ભાગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

શશશ. આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિમયો વિરુદ્ધ એવુ કાંઈ પણ કરવુ કે કરાવવુ નહી. ઉપરોકત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં ખેલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

શદ. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટ એલીવેશન કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી

અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈ પણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતિ કરવી નહી.

દ. એવુ કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

ભ. ડુપ્લેક્ષ જયાં સ્થિત છે તે યોજનાના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈ પણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અનય કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપી નહી.

દશશ. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં ડુપ્લેક્ષ સ્થિત છે તે યોજનાના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

દશશશ. જે હેતુથી ડુપ્લેક્ષ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણીચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

શડ.અલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

ડ. ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો 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 ડુપ્લેક્ષ ના ભોગવટા 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.

ડશ. એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યોજના કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી યોજનાની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૫. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ડુપ્લેક્ષ અથવા યોજના કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ સીવાય ખુલ્લી જગ્યા, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જયાં સુધીતે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીકે હવાલો આપશે નહી.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર *(ડુપ્લેક્ષ) મોર્ગેજ કરશે નહીકે તેનો હવાલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોને ડુપ્લેક્ષ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત અને અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પલાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેનટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરીદે અને બીજુ, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર ડુપ્લેક્ષ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકાર ઠરાવે છે.

૨૦. સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે, સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક ડુપ્લેક્ષના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :

લાગુ પડતુ નથી

૨૫. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થાય બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારની અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત/લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરુરી સહીઓ કરી આપશે.

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

એલોટીનું નામ : ……………..

સરનામુ : **…………………………..**

ઈમેઈલ આઈડી : ……………………

પ્રમોટરનું નામ : **KD REALTY, નામની ભાગીદારી પેઢી**

વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર કૌમીલ ધનશ્યામભાઈ પટેલ , ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : મંદિર ફળીયું, બીલ ગામ, તા.જી. વડોદરા.

ઈમેઈલ આઈ ડી : kdrealtybrd@gmail.com

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

૨૮. સંયુકત એલોટી/ઓ :

સંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારમાં રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન ગુજ રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૧. સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ 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.

૩૨. **કરાર રદ કરવા બાબત.**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કયાદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ પ્રકારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદર યોજના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ સદર યોજનાની ટેરેસ અંગે સદર પ્રમોટર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેશે નહીં અને એફ.એસ.આઈ અંગે પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર વિરોધ કરવાનો રહેશે નહી સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ તથા એફ.એસ.આઈ અને કોમન એરીયાની માલીકી "સોસાયટી એસોસીએશન" ની રહેશે.

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૧

(ઈમારત / સંપુર્ણ જમીનનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **અકોટા વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ : બીલ ના બ્લોક / સર્વે નબર : ૪૨૦ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ ઉતારા મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ : ૨૬૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (બીલ) માં થતાં ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪ પૈકી ફાળવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૨.૫૦ ચો. મીટર જમીન છે. સદર** જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"KD MILLENNIA"** નામની યોજનામાં રહેણાંક માટેના ડુપ્લેક્ષ છે.

પરિશિષ્ટ -૨

(વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન)

ઉપરોકત યોજના "KD MILLENNIA"પૈકી નીચે જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ડુપ્લેક્ષ નંબર	પ્લોટનું માપ ચો. મીટર	કોમન રોડ અને કોમન પ્લોટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલ જમીન ચો. મીટર	ફ્રન્ટ પાર્કીગ નું માપ ચો.મી.	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો. મીટર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ ચો.મી.

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું

પ્રમોટર

K D REALTY નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર

કૌમીલકુમાર ધનશ્યામભાઈ પટેલ

સાક્ષીઓ :-

(૧) નામ : ....

સહી : ....

(૨) નામ : ………………..

સહી : ………………..

નોંધ: વ્યકિતગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.

શેડયુલ-એ

એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ/કલોઝડ પાર્કીંગ(જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો.

શેડયુલ-બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ

એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ-બી

(રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ-સી

(એપાર્ટમેન્ટનું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રુપિયા……..પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યાં છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર