

(રેરા નં.-.....)

પરિશિષ્ટ-અ

પ્રમોટર અને એલોટી (ઓ) (પ્રવૃત્ત અને ક્ષણવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મોડેલ સ્વરુપ
(જુઓ નિયમ ૯)

શ્રીવા

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા. / -

“વિવાન્ટા” યોજનામાં આવેલસ્થાવર મિલકતનો (યુનીટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ
તા...../...../૨૦૨૧,વારના રોજ:

લખી આપનાર એક તરફવાળા (જમીન માલીક/પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ) :-

ડી જી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી, ઠે. ૩૪૭, એટલાન્ટીસ કે-૧૦, એ-વીગ,
ત્રીજો માળ, સારાભાઈ મેઇન રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૦૨. (PAN No. AAPFD9412N)તે પેઢી વતી
અને તરફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર ધર્મેશ રણજીતસિંહ ચોરડીયા, ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો; વેપાર, રહે
૪૦૧, આશ્રિયા ફ્લેટ-૧, કલ્યાણ હોલની પાછળ, સમા, વડોદરા,

પાન નં.: ADUPC3100G, આધાર નં.4872 7437 8163

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર-એક તરફવાળા (પ્રમોટર) એ
રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ના હાલના
તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે, જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થયેલો છે.)

લખી લેનારએલોટી/ બીજી તરફવાળા (લેનાર સભ્ય):-

શ્રી.....ઉ.વ.આ.....ધંધો: ખેતી/વેપાર/નોકરી/
ધરકામ,રહે:.....

પાન નં.,.....આધાર નં.....

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં એલોટી/ બીજી તરફવાળા (લેનાર સભ્ય) એ
રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર/બીજી તરફવાળા પોતે, જાતે તથા
તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

જોગ, સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા / એક તરફવાળા અમારી રાજી
ખુશીથી તમો લખી લેનાર બીજી તરફવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડીરક્ટીકટ વડોદરા, સબ-ડી. વડોદરાના મોજે ભાયલી, તા.જી. વડોદરાના
બ્લોક નં. ૪૩૨ (જુનો સર્વે નં. ૪૬૨/૧/અ તથા ૪૬૨/૧/બ) ટી.પી. નં. ૪, ક્ષા. ક્લોટ નં. ૪૨, જેનું
ક્ષેત્રફળ ૭૫૫૩ ચો.મી. જમીન પૈકિ ૨૦૬૩.૮૨ ચો.મી. (૨૨૨૧૬.૦૩ ચો.ફુટ) જમીન તથા સદર
જમીનને લગતા, વળગતા તમામ જાતના હકકો તેમજ સદર જમીનમાં આવેલ ઝાડ, બીડ સહ
આકાશથી પાતાળ સુધીના ઇઝમેન્ટના હકકો સહીતની મીલકત આવેલ છે.

ઉપરોક્ત પેરા મુજબના વર્ણન વાળી જમીન અમો બીજી તરફવાળાઓએ તેના મુળ માલીક
અશોકકુમાર ભીમભાઈ દેસાઈ નાઓ પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. કલરપ તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૮
ના રોજથી અમો બીજી તરફવાળાઓએ વેચાણ રાખેલી છે અને તે વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સદરહું
મીલકતના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૭૭૫ તા. ૨૨/૧૨/૨૦૨૦ થી અમો બીજી તરફવાળાના
નામો દાખલ થયેલા અને તે રીતે સદર પરિશિષ્ટ વાળી મીલકતના અમો બીજી તરફવાળા સ્વતંત્ર
માલીક/કબજેદાર બનેલા છીએ તે હકક અને અધિકારની રૂઠીએ હાલનો બાનાખતનો કરાર લખી
આપીએ છીએ. ત્યારબાદ સદર મીલકતમાં બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર
સેવા સદન માંથી રજા ચિઠ્ઠી નં. યુડીએ/પ્લાન-ક/પરવાનગી/૩૬/૨૦૨૦, તા. ૨૦/૧૦/૨૦૨૦ થી
બાંધકામ અંગેની પરવાનગી મંજૂર કરી નકશા કરી આપેલ છે

સદરહું જમીન બિનખેતી માટે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે વડોદરા મે.કલેક્ટર સાહેબના હુકમ
ક્રમાંક એન.એ./એસ.આર./૨૦૧૮-૧૯/જમીન-ડી/કલમ-કપ/વશી/૮૭૬ થી ૮૮૪/૧૯ તા. ૨૮-
૦૩-૨૦૧૯ થી આપેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે રજાચિઠ્ઠી નં. યુડીએ/પ્લાન-
ક/પરવાનગી/૩૬/૨૦૨૦ તા. ૨૦-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ મેળવેલી છે

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે “વિવાન્ટા” નામની રકીમનું
આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૫૫૩ ચો.મી. જમીન પૈકિ ૨૦૬૩.૮૨ ચો.મી.
(૨૨૨૧૬.૦૩ ચો.ફુટ) જમીન માં બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવા સદન
માંથી રજા ચિઠ્ઠી નં. યુડીએ/પ્લાન-ક/પરવાનગી/૩૬/૨૦૨૦ તા. ૨૦-૧૦-૨૦૨૦ વાળી હાઇરાઇઝ,
કોર્મશીયલ (દુકાન/ઓફીસ) તથા રેસીડન્સીયલ કોમ્પલેક્સના બાંધકામની પરવાનગી મેળવી
નકશા મુજબ સદર જમીનમાં “વિવાન્ટા” એ નામની રકીમનું આયોજન કરેલ છે.

(જેને હવે પછી આ કરારમાં “ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.) તે મીલકત
પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે
મુજબ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/લેસર
(ભાડે આપનાર)/મુળ માલીક/પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ
લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે જેમાં બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર,

સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સીક્સ ફ્લોર, સેવેન્થ ફ્લોર નું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની “ વિવાન્ટા ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/યુનિટ નં.ની મીલકત હાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈએ આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.).....થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઇન, અને રપેસીફિકેશન, જે તેમના આર્કિટેક જતીન પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર ઝરના એસોસીયેટસ શ્રી વિનુભાઇ આર. પટેલ જેનો વુડા/કોર્પોરેશન લાઇસેન્સ નંબર:..... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધીત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલા છે અને એલોટી તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એર્ટની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલની પ્રમાણીત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામ ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ,જેના પર યુનિટો બાંધવાના છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે , તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લ-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર સ્કીમ અને હાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનિટના પ્લાન અને રપેસીફિકેશનની પ્રમાણીત નકલ સાથે બીડવામાં આવેલ છે તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિન્હીત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, રપેસીફિકેશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલી છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર સ્કીમનું કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ અથવા ઓક્યુપાન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાનમંજૂર કરતા વખતે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા

સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પુર્તતા થયેથી જ સંબંધિત રચાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સુચિત પ્લાન અનુસાર સદર રકીમનું બાંધકામ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં " વિવાન્તા " માં બાંધવામાં આવનાર દુકાન/યુનિટ નં. માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર યુનિટનો કાર્પેટ એરિયા.....ચો.મી. છે (કારપેટ એરિયાના અર્થમાં યુનિટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુસીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી યુનિટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશનદિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે)

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

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

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી અનુસાર પ્રમોટર વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

1. પ્રમોટર રચાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડિઝાઇન તેમજ રેપ્રેસિઝીકેશન મુજબ તેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ફર્સ્ટ ફ્લોર દુકાનો. ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોર ફ્લોર દુકાનો, થર્ડ ફ્લોર અને ફોર્થ ફ્લોર ફ્લેટ્સ, ફીફ્થ ફ્લોર અને સીક્સ્થ ફ્લોર ફ્લેટ્સ અને સેવનથ ફ્લોરતથા રટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રુમની બાંધકામની પરવાનગી મેળવી "વિવાન્તા" ઘરાવતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટની ડિઝાઇન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય.

1(1) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી દુકાન/યુનિટ નં. જેના કારપેટ એરિયાચો.મી./ચો.ફુટ અને તે "વિવાન્તા" માં આવેલ છે (જેને હવે પછી સદર એપાર્ટમેન્ટ એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે.) તે રૂપીયાઅંકે રૂપીયાજેમાં રૂા. ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ સુવેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વિતીય 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 સુવેસની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

1(b) સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂા.(અંકે રૂપીયા) જે બીજા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની અવેજની વિગત રોકડા/ચેકથી મળી ગયેલ છે. સદર મિલકતનું બાબાખત /એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ/નોટરી નં.....તા..... ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નકડી થયા મુજબ લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક તમો લખી લેનારા/બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
	અંકે		

1(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે એલોટીને યુનિટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઇપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

1(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાવેલ કે ઇચ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ક્ષત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

1(e) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઇપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય તે

મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

નોંધ: બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિરસામાં પેટા મુદ્દા (i) અને (ii) માં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ / પોડીયમ / માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

2. આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત રચાનિક સત્તા મંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો કે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

તેવી જ રીતે એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તો તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. 1(b) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતો પુર્તતા કરશે અને એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

3. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમાં સેનેટરીને લગતા ફિક્ચર્સ અને ફિટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લિફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

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

(i) યુદ્ધ, પ્રજાક્રિય આંદોલન અથવા દૈવિ આપત્તિ

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

5(1) કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ 3 મહિનાની અંદર એલોટીને કબજો સોંપસે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

5(2) પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ વાપરવા માટે તૈયાર

હોવાની નોટીસ એલોટી દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

For D G INFRA

(M)

PARTNER

5(3) એલોટી દ્વારા યુનિટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૬.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૬.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

5(4) સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ રિથત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં. સદર મિલકતનીમાળની ઉપર આવેલ ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ દરેક સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

6. એલોટી તેને ક્ષાળવવામાં આવેલ દુકાન/યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક / ઓફીસ/શો-રૂમ/ગોડાઉન, ચલાવવા કે વ્યપારિક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રતિ ઉપયોગ કરવાનિપરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગ રૂપેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે. સદર એપાર્ટમેન્ટ અગાસી/ટેરેસ નો વાપર, અને કોમન એમેનીટીઝ વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક સોસાયટીના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે. પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ એપાર્ટમેન્ટ નું બી.યુ. સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ તેઓને એફ.એસ.આઇ અને ટેરેસ રાઇટ પર કોઇ હકક રહેશે નહીં પરંતુ એના બધાજ હકકો એસોશિયેશન અથવા બધાજ સભાસદો નો /સોસાયટીનો કોમન રહેશે.

7. એલોટી બિલ્ડિંગના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોશિયેશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-અપોરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિયેશનમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

8. પ્રમોટર દ્વારા સદર યુનિટ રહેણાંક તેમજ વ્યાપારિક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને

રફીમ સંબંધીત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે યુનિટના કારપેટ એરિયા ના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે રથાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જ અથવા અન્ય એવા બીજા રથાનિક સત્તામમડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઇટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, રવીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ રફીમના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલા છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીયેશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનું હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક / કામચલાઉ માસીક યોગદાન પેટે રૂ. આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં, અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીયેશનની રચના થઇને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમાં ન થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

9. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સુચવે એ રીતે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

10. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી / એસોશીયેશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે રૂ. કાનુની ખર્ચ પેટે જેમાં પ્રમોટરના એર્ટની-એટ-લો / વકીલની ફી સામેલ છે, તે ચુકવશે.

11. તબદીલી- દસ્તાવેજોની નોંધણી સમયે અથવા સદર રફીમની ઇમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર રટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષા બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર રટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

12. પ્રમોટરની રજુઆતો અને વોરંટીઓ :

(1) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલિયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે, તે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડાયેલ ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાર્તાવિક, ભૈતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

- (2) પ્રમોટર સમક્ષ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ ની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે. તેમજ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
- (3) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- (4) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.
- (5) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને રૂકીમ / વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા રૂકીમ / વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર દરે સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, રૂકીમ / વિંગ અને કોમન એરિયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.
- (6) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.
- (7) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ / યુનિટ ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલા નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.
- (8) પ્રમોટર એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- (9) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોશીયેશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરિયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોશીયેશનને સોંપી દેશે.
- (10) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જ્સ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, ગુકશાની અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દિધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (11) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે રથાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સીક્સ ફ્લોર, સેવેન્થ ફ્લોર નું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની “ વિવાન્ટા ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/યુનિટ નં.ની મીલકત હાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈએ આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.).....થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઇટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ, ડીઝાઇન, અને રપેસીફિકેશન, જે તેમના આર્કિટેક જતીન પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર ઝરના એસોસીયેટસ શ્રી વિનુભાઇ આર. પટેલ જેનો વુડા/કોર્પોરેશન લાઇસેન્સ નંબર:..... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધીત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલા છે અને એલોટી તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એર્ટની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલની પ્રમાણીત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામ ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ,જેના પર યુનિટો બાંધવાના છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે , તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લ-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર સ્કીમ અને હળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનિટના પ્લાન અને રપેસીફિકેશનની પ્રમાણીત નકલ સાથે બીડવામાં આવેલ છે તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિન્હીત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, રપેસીફિકેશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલી છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર સ્કીમનું કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાનમંજૂર કરતા વખતે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા

સંબોધવામાં આવશે.) તે રૂપીયાઅંકે રૂપીયાજેમાં રૂ. ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ સ્પેસ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વિતીય 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 સ્પેસની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

1(b) સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂ.(અંકે રૂપીયા) જે બીજા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની અવેજની વિગત રોકડા/ચેકથી મળી ગયેલ છે. સદર મિલકતનું બાબાખત /એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ/નોટરી નં.....તા..... ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક તમો લખી લેનારા/બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
	અંકે		

1(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે એલોટીને યુનિટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઇપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

1(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાવેલ કે ઇચ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડિમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

1(e) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઇપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય તે

5(3) એલોટી દ્વારા યુનિટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ક.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ક.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

5(4) સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ રિથત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં. સદર મિલકતનીમાળની ઉપર આવેલ ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ દરેક સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

6. એલોટી તેને ક્ષાળવવામાં આવેલ દુકાન/યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક / ઓફીસ/શો-રૂમ/ગોડાઉન, ચલાવવા કે વ્યપારિક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રતિ ઉપયોગ કરવાનિપરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગ રૂપેસનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે. સદર એપાર્ટમેન્ટ અગાસી/ટેરેસ નો વાપર, અને કોમન એમેનીટીઝ વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક સોસાયટીના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે. પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ એપાર્ટમેન્ટ નું બી.યુ. સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ તેઓને એફ.એસ.આઇ અને ટેરેસ રાઇટ પર કોઇ હકક રહેશે નહીં પરંતુ એના બધાજ હકકો એસોશિયેશન અથવા બધાજ સભાસદો નો /સોસાયટીનો કોમન રહેશે.

7. એલોટી બિલ્ડિંગના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોશિયેશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સુચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ્સ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-અપોરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિયેશનમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

8. પ્રમોટર દ્વારા સદર યુનિટ રહેણાંક તેમજ વ્યાપારિક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને

- (2) પ્રમોટર સમક્ષ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ ની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે. તેમજ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
- (3) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- (4) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.
- (5) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને રૂકીમ / વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા રૂકીમ / વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઇસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર દરે સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, રૂકીમ / વિંગ અને કોમન એરિયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.
- (6) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઇપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતુ નથી.
- (7) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ / યુનિટ ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઇ કરાર કરેલા નથી જેનાથી કોઇપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.
- (8) પ્રમોટર એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- (9) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોશીયેશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરિયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોશીયેશનને સોંપી દેશે.
- (10) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જ્સ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રીમીયમ, ગુકશાની અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દિધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (11) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઇટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઇપણ પ્રકારની સરકારી કે રથાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઇ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

13. એલોટીઓ અથવા જેમના ક્ષાળે સદર યુનિટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(1)કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનિટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગ અથવા જ્યાં યુનિટ આવેલ છે તે રકીમમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં. જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

(2)યુનિટમાં કોઇપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતીની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનિટ ને અથવા જ્યાં યુનિટ આવેલ છે તે રકીમના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા રકીમના અન્ય કોઇપણ ભાગ કે જ્યાં યુનિટ સ્થિત છે તથા યુનિટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની ફેરફાર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઇ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઊભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(3)આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતી માં યુનિટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતોનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(4)યુનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યુનિટના એલિવેશન કે જ્યાં યુનિટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર રકીમમાં કોઇ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને યુનિટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને ખાસ કરીને રકીમના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, રલેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનિટ ના અન્ય યુનિટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

(5)એવું કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને રકીમ કે જ્યાં યુનિટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઇ ભાગના વિમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

(6)યુનિટ જ્યાં સ્થિત છે તે રકીમના કંમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ઘુળ, કચરો, ચીથરા, ઍઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહીં કે ફેકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

(7) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં યુનિટ રિથત છે તે રકીમના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના રથાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(8) જે હેતુથી યુનિટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે રથાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણા જે કાઠ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત રથકર્નિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(9) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર યુનિટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

(10) યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ડેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા રથાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય રથાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જેતે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ડેડરેશન દ્વારા યુનિટના ભોગવાતા 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 ક્ષાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(11) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના વ્યાજબી સમયે સદર રકીમ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી રકીમની રિથતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

14. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો.અપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોશિયેશન અથવા કંપની ના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જિસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે તેનો ઉપયોગ કરશે.

15. સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનિટ અથવા રકીમ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતો કાનૂની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનિટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન રથળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

For D G INFRASTRUCTURE 16. પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે કે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં :



PARTNER

કરારના અમલ બાદ સદર (યુનિટ) મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આપ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનિટ ખરીદવામાં સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આપશે નહીં.

17. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં, જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના 30 દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના 30 દિવસની અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય તો 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 અરજ રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકિંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

18. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર રકીમ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક જે કાંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

19. સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

20. 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 પ્રોજેક્ટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

21. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ રદબાતલ અથવા અધિનિયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા

હેઠળ અથવા કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમો હેઠળ અવ્યવસ્થિત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે, તો કરારના આ જોગવાઈઓનો વ્યાજબી રૂપે અત્યાર સુધી સમજ

અથવા કાઢી નાંખવામાં આવશે. આ કરારના હેતુ સાથે અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા કાયદા અથવા નિયમો અને નિયમનોને અનુરૂપ આવશ્યક હદ સુધી અને જે કરાર હોઈ શકે તે લાગુ કાયદાને આધીન હોવું અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ તે સમયે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

22. 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 પાડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરાર હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત 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 કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

23. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે પ્રોજેક્ટના દરેક યુનિટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

24. વધુ ખાત્રીઓ :

.....
.....

25. અમલનું સ્થળ :

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

26. એલોટી અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલી ખત / લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

27. સદર કરાર ની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચિત ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટી (લખી લેનાર) નું નામ :

સરનામું :

ઇ-મેઇલ આઇ. ડી.:

પ્રમોટરનું નામ :

સરનામું :

ડ-મેઇલ આઇ.ડી.:

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઇ-મેઇલ આઇડી માં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તેવા સંજોગોમાં એલોટી /પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્રવ્યવહાર એલોટી /પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમણે મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

28.સંયુક્ત એલોટી /ઓ : સંયુક્ત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે /ઇ-મેઇલ આઇડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

29. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિશે.... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારીશ્રી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

31. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રૂએ ઉચ્ચત્તેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્રની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.સદર રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની તમામ કલમો બંન્ને પક્ષોને કબુલ મંજૂર કર્યા છે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બિનકેહ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

For D G IN STRUCTURE

PARTNER

: પ્રથમ શીડ્યુલ:

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીરેક્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડી. વડોદરાના મોજે ભાયલી, તા.જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૪૩૨ (જુનો સર્વે નં. ૪૬૨/૧/અ તથા ૪૬૨/૧/બ) ટી.પી. નં. ૪, ક્ષા. ક્લોટ નં. ૪૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૫૫૩ ચો.મી. જમીન પૈકિ ૨૦૬૩.૮૨ ચો.મી. (૨૨૨૧૬.૦૩ ચો.ફુટ) જમીન તથા સદર જમીનને લગતા, વળગતા તમામ જાતના હકકો તેમજ સદર જમીનમાં આવેલ ઝાડ, બીડ સહ આકાશથી પાતાળ સુધીના ઇન્કોર્પોરેટેડ હકકો સહીતની મીલકત

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે ;

દક્ષિણે :

: દ્વીતીય શીડ્યુલ :

ઉપરોક્ત જમીનમાં મંજૂર થયેલ લ-આઉટ પ્રમાણે તેમાં જમીનમાં “વિવાન્તા” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોર દુકાનો, થર્ડ ફ્લોર અને ફોર્થ ફ્લોર, ફિફ્થ ફ્લોર.....તથા સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રુમની બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

દુકાન/ યુનિટ	ફ્લોર	કારપેટ એરિયા ચો.મી.	વરાડે પડતા કોમન એરિયા (ચો.મી.)

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

For D G INFRASTRUCTURE

(4)

PARTNER

ઉત્તરે ;

દક્ષિણે ;

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

એલોટી (લખી લેનાર)

.....

સાક્ષીઓ:

(૧) નામ :

સહી :

(૨) નામ :

સહી :

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

એક પક્ષવાળા (જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર) :

.....નામની ભાગીદારી પેઢિના ભાગીદારો વતી

વહીવટ કરતા ભાગીદાર

(૧)

.....

(૨)

.....

સાક્ષીઓ:

For D G INFRASTRUCTURE



ER

(૧) નામ :

સહી :

(૨) નામ :

સહી :

(નોંધ : વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરાવના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

તુલ્ય શીડ્યુલ : યુનિટનું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ / કલોઝ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

૧. પેસેંજર લિફ્ટ (એસ.એસ. ફીનીશ ઓટોમેટીક)
૨. ઓવર હેડ ટેન્ક
૩. કોમન લાઇટ
૪. સી.સી. ટીવી કેમેરા
૫. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ એરિયામાં કોંક્રીટ/પેવર બ્લોક

શીડ્યુલ બી : યુનિટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ —એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને રેપેશિફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ —બી : (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ —સી : (એપાર્ટમેન્ટનું રેપેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા.....પુરા સદર કરાવના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર