VR-MANAL-RERA-B1/1

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

રેરા. નં.

આજ તારીખ /   /૨૦૧૯ને   વારના રોજ બાનાખતનો કરાર **લખી લેનાર : એકપક્ષવાળા**

………………., ઉ.વ.આ. ….., ધંધો ……, PAN-

આધાર કાર્ડ નં.   મો. નં.

રહે.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં '' **એકતરફવાળા**'' અથવા ''**બાનાખત લખી લેનાર**'' અથવા ''**લખાવી લેનાર**'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. સદર સંબોધનનાં અર્થમાં લખી લેનાર તથા તમો તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એટર્નીઓ, એકઝીકયુટરો, વકીલો, એડમીનીસ્ટેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે)

જોગ, અમો કરાર **લખી આપનાર : બીજાપક્ષવાળા :**

''વ્રજ એસોસીએટસ'' (PAN-AAQFV 0914 Q)એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહિવટકર્તા ભાગીદારો…

૧. નીતીન રમેશભાઇ બારીયા, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો વેપાર, (મો.નં. ………………………….)

આધાર કાર્ડ નં. ૬૧૫૨ ૧૮૫૯ ૧૮૬૦   PAN-………………………………

રહે. ૧૨, શ્રીકૃષ્ણપાર્ક સોસાયટી, પ્રભુનગરનાં ખાચાંમાં, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(વહિવટકર્તા ભાગીદારો સંયુકત રીતે, ભેગા મળીને અથવા ગમે તે એક ભાગીદાર રૂબરૂ હાજર રહી સહી કરી શકશે.)

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

જોગ, અમો કરાર **લખી આપનાર : ત્રીજાપક્ષવાળા :**

રમણભાઇ ચતુરભાઇ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ. ૭૧, ધંધો વેપાર/ખેતી,

આધાર નં. ૩૨૭૫ ૫૭૩૯ ૧૬૮૦   PAN-ACSPP 2113 M

રહે. ૧૯–જય સંતોષી માઁ સોસાયટી, C/o સત્યનારાયણ ટ્રેડર્સ, ગોરવા, વડોદરા–૧૬

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''**અમો**'' અથવા ''**બાનાખત લખી આપનાર**'' અથવા

''બીજાપક્ષવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, સદર સંબોધનનાં અર્થમાં બાનાખત લખી આપનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એટર્નીઓ, એકઝીકયુટરો, વકીલો, એડમીનીસ્ટેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે)

જોગ અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા જમીન માલિક આ બાનાખતનો કરાર તમો એકતરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ.

જત અમો ....(સદર કરારમાં પ્રોજેકટ લેન્ડ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તે મિલ્કતપર એગ્રીમેન્ટના નિયમો અને શરતોને આધીન બાંધકામ કરવા માટે સહમત થયેલ છે.)

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેકટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક તત્કાલ/એન.એ./એસ.આર./ ૨૧/૨૦૧૮-૧૯ નંબર જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૭૧૦૩ થી ૭૧૧૧/૨૦૧૮, તારીખ ૧૨.૧૨.૨૦૧૮થી બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની રજાચીઠ્ઠી નંબર વીએમસી/૧૧-૧૨/૨૦૧૮/૧૦૯૪૯૫૬/૦૧/૦૦૧૧૩૩, તારીખ ૧૧.૧૨.૨૦૧૮થી મળેલ છે.

મિલકતનું વર્ણન

પરિશિષ્ટ-૧

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ-૨)માં શહેર વડોદરામાં આવેલ ગામ મોજે **દંતેશ્વર**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૪૨/૨, ૪૪૯/૨ બીનખેતી પરવાનગી વાળી જમીન યાને કે મિલકત કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૩ માં થતાં તેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૩૬ તથા ૭૪૦, જેનું અનુક્રમે ૧૫૨૮.૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૮૩૦.૦૦ ચોરસ મીટર મળી કુલ ૨૩૫૮.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : એફ.પી.નં. ૭૪૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : વલ્લભ વાટીકા ફલેટ આવેલ છે.

ઉત્તરે : એફ.પી. નં. ૭૩૭ તથા ૭૩૯ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૩.૫૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

સદર યોજના **વ્રજમંગલ** માં ટાવર .... મળીને કુલ .... માળના ટાવર્સ પૈકી ટાવર ...... માં બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ તથા સેકન્ડ ફલોરમાં કુલ .... દુકાનો તથા થર્ડ ફલોર માં ....તથા .... ફલોરથી .... ફલોર સુધી કુલ મળી .... આયોજન કરાવમાં આવેલ છે. આમ સદર યોજનામાં આવેલ તમામ ટાવર્સ બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં તમામ સભાસદો પોતાના વ્હીકલ પાર્ક કરી શકશે. તેમજ સદર યોજનામાં દરેક ટાવર દીઠ એક કોમન દાદાર અને એક કોમન લીફટ આપવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનમાં ટાવર .....

માં આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નં. ......, વાળી મિલ્કત કે જેની વિગત પરિશિષ્ટ–૨માં દર્શાવેલ છે. તે મિલ્કત સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું આજ રોજ નક્કી કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨

પરિશિષ્ટ–૧ વાળી બીનખેતીની જમીનમાં **''વ્રજમંગલ''** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવેલ મિલ્કત તેમાં આવેલ કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામ સાથે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવાનું આજ રોજ નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ નં.	કાપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કનીનું માપ ચો.મી.	વરાડે પડતી કોમન જમીનનું માપ ચો.મી.

સદર ફ્લેટ/મિલ્કતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદરહું મિલ્કત તળેથી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેકટ **વ્રજમંગલ** કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ –૨૦૧૬મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. .... થી નોંધણી થયેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલ્કત તમો લખી લેનાર–ખરીદનારને રીઅલ એસ્ટેટ અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ભરવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિદિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે આર્કીટિકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા ડીઝાઇન પ્લાન સ્પેસીફીકેશન અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનારાએ તેઓ પાકો ભરોસો, વિશ્વાસ, અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે. તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં સંબંધીત એકટ)માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમ અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો આપેલ છે. અને તે એલોટીએ ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

સદરહું જમીન/મીલ્કતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર–ખરીદનારને થતા તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ અધિનિયમ –૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં

આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક–૬, ૭,૧૨ના ઉતારા તેમજ અને મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઇ, તપાસી, યોગ્ય ચકાસણી કરી/કરાવી તમોને સદર મિલ્કતના ટાઇટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોઇ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો લખી આપનાર – વેચાણ આપનારે તેવો પાકો ભરોસો, વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

જત, અમો લખી આપનારે સંબંધિત સત્તા મંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય–સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે. જેથી સદર યોજનાનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર અને એલોટી દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરાવાનું છે. અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પુર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પલીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઇશ્યુ કરવામાં આવશે.

જત, સદર યોજનામાં તમો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટ **‘‘વ્રજમંગલ’’**માં આવેલ ટાવર **‘‘.....’’** યુનીટ/ફ્લેટ નંબર **........** વેચાણ રાખવા માટે આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

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

પરિશિષ્ટ–૨માં વર્ણવેલ મિલકતઆ બાનાખતના કરારથી અમો બીજીતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તમો એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ અવેજ ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા ....) પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાના પેટે ₹ ..../– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા ચેકથી તમો એકપક્ષવાળાએ અમો બીજાપક્ષવાળાને ચુકવેલ છે. તેની પહોંચ અમો બીજી તરફવાળા

સ્વીકારીએ છીએ. જે અવેજ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ છે. અને હવે વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી પુરેપુરી અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

જત, સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત હેતુ એલોટી (કરાર લખી લેનાર) સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજવ રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખીક સમજુતી અનુસાર, પ્રમોટર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત તમો સદર કરાર લખી લેનાર એલોટીને વેચાણ કરવા માટે અને તમો એકતરફવાળા સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોને આધિન રહી સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

(૧) સદરહું જમીન મિલકત વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠી મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાન ડીઝાઇન તેમજ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ વાળી પરિશિષ્ટ–૨માં દર્શાવેલ ટાવર ‘‘....’’ યુનીટ/ફ્લેટ નંબર .... વાળી મિલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન બાનાખતના કરાર વાળી મિલકત પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવા માંગતા એક તરફવાળા તરફથી લખી આપનારા બીજી તરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા કોઇપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તેવી સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હક્ક–અધિકાર બીજી તફરવાળા પાસે કાયમને માટે આબદિત રહેશે.

૧/અ. (૧/૧) સદર બાનાખતના કરાર વાળી પરિશિષ્ટ–૨માં વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી અમો બીજી તરફવાળાને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા કોઇપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર કરવાના હક્ક–અધિકાર બીજીતરફવાળા પાસે કાયમને માટે આબદિત રહેશે.

(૧/૨) આથી, સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત જેનું કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ–૨માં દર્શાવેલ છે. તે મિલકત નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં વેચાણ કરવા માટે સદર કરારના તમામ પક્ષકારો સહમત થયેલ છે.

૧ (ગ) આમ, નક્કી કરેલ અવેજના કુલ રૂપિયા જે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૨માં વર્ણવેલ મિલકત અંગેના આ કરાર મુજબ ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તે આ કરારની તારીખે ભાવ વધારા તથા માલ સામાનની ગુણવત્તા તથા કામની ગુણવત્તાને ધ્યાનમાં રાખી નક્કી કરેલ છે. અને તે હકીકત એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ ખાતરી કરી આ કરાર કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં

સદર અવેજ અંગે કોઇ તકરાર એક તરફવાળાએ ઉઠાવવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરેલ છે. તે રકમ નીચે પ્રમાણેના હપ્તાથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

૫. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે ના હોય તેટલી) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફલોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૬. ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ કિંમતના ૯૦% વધારે ના હોય તેટલા) પ્રયોજકને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ-ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપશે.

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

૮. શેષ રહેતી (૧૦૦%) ₹ ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)

ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

(૧/ગ) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતના આજદિન સુધીના એટલે કે મિલકતની સોંપણી કરતાં સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હયો તે અમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા દ્વારા તમો લખી લેનારને સુચના આપેથી તે તમામ અવેજની રકમ દિન–૧૦માં અલગથી ચુકવવાની રહેશે.)

૧(૨) આ કરારમાં લખી આપનારા પોતાની મનસુફી મુજબ આ કરાર લખી લેનાર પાસેથી સરખા હપ્તાઓની વહેલી માંગણી કરી શકશે નહી.

૧(લ) પ્રયોજક, મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે પછી અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર કાઢી આપવામાં આવે તે પછી, કાર્પેટ વિસ્તારમાં કોઇ ફેરફાર થયો હો તો તેવા ફેરફારની વિગતો રજુ કરીને ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ વિસ્તારને સર્મથિત કરશે પરંતુ કાર્પેટ વિસ્તારમાં થયેલો ફેરફાર ૩% વધારે હોવો જોઇશે નહિ. પ્રયોજક દ્વારા આખરી કાર્પેટ વિસ્તારને સમર્થિત કરવામાં આવે તે પછી કાર્પેટ વિસ્તારની કુલ કિંમતમાટે પુનં ગણત્રી કરવી જોઇશે. કાર્પેટ વિસ્તારમાં ઘટાડો થવાના કિસ્સમાં આ રીતે થવા પામેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તા. પ્રયોજકે ફાળવણી મેળવણાર દ્વારા ચૂકવાયેલ વધારે નાણાં, ફાળવણી મેળવણાર દ્વારા આવા વધારાના ચૂકવાયેલા નાણાની તારીખથી **MCLR + ૨%** ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સહિત ૪૫ દિવસની અંદર પરત આપવાના રહેશે. ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ વિસ્તારમાં વધારો થવાના કિસ્સામાં પ્રયોજકને ચૂકવણી કરવા માટેના ચૂકવણી પત્રકના તે પછીના ચુકવણીના સીમાંકન અનુસાર ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આવી તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(એ)માં સમજુતી અનુસાર પ્રતિ ચોરસ મીટરના દર અનુસાર કરવાની રહેશે.

૧(વ) આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર એકતરફવાળા એ બાબતે અધિકાર આપે છે. કે આ કરાર લખી આપનાર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે આ કરાર લખી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકશે છે. અને આ બાબતે તમો લખી લનોર અમો લખી આપનારા સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશો નહી.

(૨/૧) આથી અમો કરાર લખી આપનાર સદર પ્રોજેકટના પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને તમો કરાર લખી લેનારને કબજો સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો જે કાંઇ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપીએ છીએ અને સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકટ મળેવી આપવા અમો બીજી તરફવાળા સંમતિ આપીએ છીએ.

(૨/૨) સદર કરારમાં પરિશિષ્ટ–૨ હેઠળની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજો રોજથી ૧૨ (બાર) માસની તથા સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેથી તે મુદતે અગર તે મુદત પહેલા તમો આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર તરફથી બાકીના રૂપિયા/વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે અમો આ કરાર લખી આપનારાઓને મળશે તયાર બાદ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર **૬૩૬૬.૬૦** ચોરસ મીટર જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્દ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે એવા તર્ક આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. **૦.૦૯** એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૨.૬૧** એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે. અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે. અને એપાટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે. એ અધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. અવે સમજના આધારે ઉકત મિલકત/એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકિંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રિવાઇજ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઇ. એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીબી બની રહે છે.

(૪) સદર મુદ્દતમાં તમો લખી લેનાર તરફથી બાકી રહેતી રકમ/અવેજ અમો લખી આપનારને ન મેળ્યેથી સદર કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર તમોને મૌખીક રીતે તેમજ લખેતી નોટીસથી જાણ કર્યા બાદ તમો સદર કરાર હેઠળની મિલકત ખરીદ બાબતે અને કરારમાં જણાવેલ મુદ્દતમાં બાકી અવેજની બાકી અવેજની ચુકવણી ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓ તરફથી રદ્દ/સમાપ્ત કરવા હક્કદાર હોઇ આપો આપ રદ્દ બાતલ ગણવાનો રહેશે. જે તે સમયે તમો આ કરાર લખી લેનારે કોઇપણ જાતની દાદ–ફરીયાદ કરવાની નથી કે સદર પ્રોજેકટને નુકશાન થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૪–૧) જે કિસ્સામાં પ્રયોજક પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટેના તેમજ ફાળવણી મેળવનારને

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજાની સોંપણી માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પ્રયોજક ફાળવણી મેળવનારાઓ (જેઓ આ પ્રોજેકટમાંથી નિકળી જવા ઇચ્છતા નથી) તેઓનું કબજાની સોંપણીના કરે ત્યા સુધી ફાળવણી મેળવનારે ચુકવી આપેલી તમામ રકમો ઉપર વાર્ષિક **MCLR + ૨%** ટકાના દરે થયેલ વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, વ્યાજ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. ફાળવણી મેળવનારે, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો અનુસારનસ પ્રયોજની લહેણી બાકી નિકળતી અને ચૂકવણીપાત્ર થતી તમામ વિલંબિત થયેલી ચૂકવણી ઉપર તેવી રકમની પ્રયોજકને ફાળવણી મેળવનારે ચુકવણીપાત્ર થતી હોય તેવી તારીખથી વાર્ષિક **MCLR + ૨%** ટકાના દરેક વ્યાજ સહિત પ્રયોજકને ચુકવી આપવા સંમતિ આપી છે.

(૪–૨) તમો લખી લેનારે બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી કોઇપણ સંજોગોમાં આ કરાર રદ્દ થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારાઓને થયેલ નુકશાનીની તમામ રકમ અથવા રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ મુજબ થતી નુકશાની તમારી પાસેથી વસુલ લેવામાં આવશે અને તમોએ બાના પેટે આપેલી રકમ/અવેજ બીજી તરફવાળા તરફથી રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ મુજબ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં નુકશાની વસુલ લઇ વહેલી તકે તે યુનીટ પર અન્ય નવા એલોટીનું બુકિંગ લઇ તમોને પરત કરવામાં આવશે.

(૪–૩) પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી કબજો ન સોંપે ત્યા સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક **MCLR + ૨%**ના દરે વ્યા ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૫) અમો બીજી તરફવાળા તરફથી પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી ને લગતાં ફીકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણે નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં તેનો સમાવેશ થયેલ છે. તેમજ તમામ ફિકચર્સ અને ફિટીંગ્સ જે તે કંપનીના નિયમો મુજબ તેની વોરંટી અથવા ગેરેટી પ્રમાણેની રહેશે. તે બાબતે પ્રમોટર્સ સાથે એલોટીએ કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૬) સદર કરાર હેઠળની મિલકતનો માલીકી કબજો તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખેત વેચાણ અવેજની રકમ અમોએ પુરેપુરી ચુકતે મળ્યેથી અમારી તરફથી તમો લખી લેનાર/લેનારાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સુપ્રત/સોંપવાનો રહેશે. તેમાં છતાં તમો સદર કરાર લખી લેનાર તરફથી મિલકતનો કબજો લેવામાં વિલંબ કે નિષ્ફળતા દાખવશો તો રેરા અધિનિયમ–૨૦૧૬ પ્રમાણે તમારે સદર મિલકતના લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

(૭) પ્રમોટર એલોટીને મિલકત/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ **૩૧.૧૨.૨૨**ના રોજ અથવા તે

પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણો બહારના કરણોસર તે પહેલા સોંપશે પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણો બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો એલોટી દ્ધારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી ખંડ ૪–૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સહે રીફંડ કરશે.

જો કે ખાસ કિસ્સામાં અમો આ કરાર લખી આપનાર તરફથી પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય ગાળામાં વધારો મેળવવાનો હક્ક અમો બીજી તરફવાળાને રહેશે જેમકે યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા કુદરતી આફત, આપત્તિ અથવા સરકારી અર્ધ–સરકારી નોટીસ, ઓર્ડર, સરકારી અર્ધ સરકારી સ્થાનિક સંસ્થામાંથી આપવામાં આવતાં સર્ટીફીકેટમાં વિલંબ થાય તો તેવા કિસ્સાઓમાં વિગેરે સમયે...

(૭.૧) કબજો મેળવવાની કાર્યવાહી :–

અમો આ કરાર લખી આપનાર તરફથી સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો આ કરાર લખી લેનાર તરફથી નક્કી થયેલ મુદતમાં પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતના વેચાણ અવેજની પૂરેપૂરી ચુકવણી થયા બાદ ૩ (ત્રણ) માસની અંદર તમો આ કરાર લખી લેનારને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે. તેમજ આ કરાર લખી આપનારા એ બાબતે ખાતરી આપીએ છીએ કે અમારા પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારિકત કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો સોંપવામાં આવશે.

(૭.૨) એલોટી દ્ધારા લેખીતમાં સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો વાપર ઉપયોગ તેમજ ઉપભોગ કરવા માટે ત્યાર હોવાથી નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન–૧૫માં મિલકતનો કબજો લેશે.

(૭.૩) પ્રમોટર દ્ધારા લેખીતમાં સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિકલતનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી ઉપરોકત મુદ્ધા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્ધારા લેખીત સૂચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્ધા નંબર ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ લાગુ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૭.૪) સદર પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષ ની સમયગાળાની અંદર એલોટી મિલકતની અંદર અથવા તો મિલકતના બહાર તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિઅથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કરાણે ઉદ્યભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના દ્યો લાવે તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તો તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી,

ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) કરાર લખી આપનારાઓની રજુઆત અને વોરંટીઓ :-

(૮/૧) આ જમીન/મિલકત અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળીની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. સદર મિલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો લાગ, ભાગ, હક્ક હીત, સંબંધ, અલાખો, બોજો કે ઇઝમેન્ટનો રાઇટસ તથા ભરણ પોષણનો હક્ક નથી તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી રાઇટસ તથા ભરણ પોષણનો હક્ક નથી તેમજ સરદ મિકલત અંગે કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ખાતાની જેવી કે ઇન્કમટેક્ષ ડીપાર્ટમેન્ટની ટાંચ કે અટેચમન્ટ નથી કે સદર મિલકત વેચાણ કરવા માટે કોઇપણ સરકારી ખાતા તેમજ ખાનગી વ્યકિત તરફથી બંધન નથી તેવી બાંહેધરી આપી આ કરાર કરી આપેલો છે. સદર મિલકત અંગે કોઇપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી અગર સદર મિલકત વેચાણ અગર ટ્રાન્સફર કરવા અંગે અમોએ કોઇને કોઇપણ પ્રકારનું લખાણ કરી આપેલન થી. તથા આ મિલકત ઉપર કોઇનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઇ દિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવ્વલ-જપ્તીમાં નથી તથા કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી આમ સરદ જમીનના ટાઇટલ સંપુર્ણ પણે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે અમો લખી લેનાર-ખરીદનારે પુરતી અને યોગ્યા ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે.

(૮/૨) સદર મિલકતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તે અંગે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-ખરીદનારને થતા તમેજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ નિર્દેષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુવજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક-૬, ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્બારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનારને તપાસણી માટે આપ્યા છે.

(૮/૩) તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારે જોઇ તપાસી યોગ્ય ચકાસણી કરી કરાવી તમોને સદર મિલકતના ટાઇટલ તથા બાંધકામ બાબતે તેનાથી સંતોષ હોઇ તમો લખી લેનારની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબ અમો બીજી તરફવાળાએ તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ અને બાંહેધરી આપી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે. હાલનો કરાર તમો ખરીદનાર એક તરફવાળાની જરૂરીયાત અને માંગણી અનુસાર અમો બીજી તરફવાળા તરફથી કરવામાં આવેલ છે.

(૮/૪) અમો બીજી તરફવાળાએ સક્ષમ પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તા મંડળની મંજુરી ધરાવે છે. તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી તમામ મંજુરીઓ મેળવી લેશે તેવી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૮/૫) અમો આ કરાર લખી આપનારા સદર પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત લખી આપવાનો હક્ક-અધિકાર ધરાવીએ છીએ. અને તેમ કરવાથી તમો લખી લેનારના કોઇપણ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૮/૬) સદરહું જમીનમાં વિકાસ કરી સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવી મંજુર થયેલા નકશા મુજબ **''વ્રજ મંગલ''** ના નામથી યોજનાનું આયોજન કરી તે યોજનામાં તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળા તરફથી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી અમો બીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીઓ પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકતના વેચાણ અવેજની બાના પેટેની રકમ સ્વીકારેલ હોઈ આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૯) એલોટી સદર યોજનાના અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટિડ 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 તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘટવામાં આવેલ પેટાનીયમનો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન–૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઇપણ સુધારા–વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઇ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૯.૧) પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજના વાપર ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખીત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન–૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યોજના સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટર મેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય બીજા સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી, વીમો, કોમન લાઇટ કલર્ક, ચોકીદાર સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ યોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવામાં બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યા સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે. જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પીક/ કામચલાઉ માસીક યોગદાન પેટે નક્કી કરેલ રકમ આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલ રકમ પર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઇને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

(૧૦) સદર કરારની કોઇપણ જોગવાઇઆ કોઇ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઇને રદ્દ બાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા–વધારા કરવામાં આવશે, તે સિવાય કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કરારની મુદ્દત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૧) જત, સદર કરારમાં બંને પક્ષકારો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને

અંકુશોનું વફાદારીપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે અમો બંને પક્ષકારો તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૨) સદરહું જમીનમાં જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનાને **''વ્રજ મંગલ''** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહુ યોજનાનાં નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે તમો લખી લેનારને કે યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને કોઈ હક્ક અને અધિકાર નથી કે રહેશે નહીં તથા સદર કરાર લખી આપનાર તરફથી અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ નિભાવ માટે એસોસિએશન બનાવવામાં આવે તો તે એસોસિએશન તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તે એસોસિએશનમાં નક્કી થયાં મુજબ વરાળે આવતાં નિભાવ ખર્ચની રકમ તમો સદર કરાર લખી લેનાર આપવા સૅમત થયાં છો તેવાં સારા આશયથી સદર કરાર કરી આપેલ છે, તેમજ નિયત દરો વખતો-વખતના નિયમો મુજબ જે કાંઇ ભરવાના આવશે તો તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની/ભરવાની રહેશે.

(૧૩) સદર કરારનો અમલ તમામ પક્ષકારોની સહમતીથી અમો આ કરાર લખી આપનારાઓની સહી બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે ને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની નોંધણી નોટરી કે સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું
ગણાશે.

(૧૪) વિવાદનું નિરાકરણ :- બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સદર યોજનાના લવાદ મારફતે તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૫) સદર બાનાખતના કરાર વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પનો ખર્ચ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, નોટરી ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો સદર કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૬) તેમજ ભવિષ્યમાં જે જે સરકારી, અર્ધ-સરકારી ભરણા, સર્વિસ ટેક્ષ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરા, તેમજ વહીવટી ખર્ચ, જી.ઈ.બી. મીટર ડીપોઝીટ, જમીનની મહેસુલ ખર્ચ, તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે ભોગવવાની/ભરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ જમીન મહેસુલ-વેરા બીજી તરફવાળાએ ભરવાના છે અને તે પછીના તમામ જમીન મહેસુલ-વેરા ભરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની છે.

(૧૭) અમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી હેઠળ અમોને જે કાંઇ ઇનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર છે, તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલ્કતના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરી આપેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાંઇ સરકારી-અર્ધ સરકારી ભરપા જેમ કે સર્વિસ

ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ (વેટ), જી.એસ.ટી. તથા કેન્દ્ર અથવા રાજ્ય સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરવામાં આવતાં નવા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબ જે કાંઇ રકમ, ભરણા ભરવાના/ભોગવવાના આવે તો તે તમામ ભરણા તમો એક તરફવાળાએ ભરવાના/ભોગવવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૧૮) 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.

(૧૯) સદરહુ જમીન પર બાંધકામ અર્થે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલિકામાં મંજુર કરાવેલા નકશા મુજબ **''વ્રજ મંગલ''** નામની યોજનામાં જવા–આવવાના આંતરિક રસ્તામાંથી પસાર થતી ઇન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, સ્ટ્રીટ લાઇટની લાઇનો લાવવા લઈ જવા તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઇને અડચણ ન થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડે રીપેરીંગ જે તે યુનીટના માલીકોએ કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઇપણ જાતના વાંધા સિવાય આપવાનો રહેશે સદર **''વ્રજ મંગલ''**નામની યોજના આયોજકો દ્વારા રોડ–રસ્તા માટે થતાં ફેરફારો તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને સદર યોજનામાં જરૂરીયાત મુજબ સુધારા વધારા કરી કરાવી શકશે તેમાં કોઇપણ સભાસદે કોઇપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી. કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી. અને સદર યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબરો વાળી જમીનમાં જવા–આવવાના, રોડ–રસ્તાો ઉપયોગ કરવા, નળ, લાઇટ, ડ્રેનેજ ગેસની લાઇન વિગેરેના કનકેશનો સવાલતોનો વાપર ઉપયોગ કરવા–કરાવવા તમામ હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારાઓ પાસે જ આબાદિત/કાયમ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ બાનાખનો કરાર લખી આપેલ છે.

(૨૦) સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં બાંધકામ એટલે કે સેનીટેશન, પ્લમ્બીંગ, લાઇટ ફીટીંગ, અંદર–બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી–દરવાજા, ફલોરીંગ, કિચન તથા સંડાસ–બાથરૂમ, ટાઇલ્સ કામ, કલર કામ વિગેરે જે કાંઇ કામ કરવાનું થાય તે તમામ કામ તમો એક તરફવાળાએ ફરજીયાત બીજી તરફવાળા **''વ્રજ એસોસીએટસ''**એ નામની ભાગીદારી પેઢી મારફતે પુરું કરવાનું રહેશે અને તે શરતેને આધીન રહીને ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૧) **<u>વિવાદોનું સમાધાનઃ-</u>**

પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સૌહદિપુર્ણ રીતે લાવવવાનું રહેશે. જ્યારે કોઈ વિવાદનું સમાધાન સૌહાર્દપુર્ણ રીતે લાવી ના કરાય તો, રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ -૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેવા વિવાદને **યોગ્ય તે** સત્તા મંડળને મોકલી આપવાનો રહેશે.

(૨૨) **<u>પ્રયોજક ફરજીયાતપણે ગીરો અથવા અન્ય કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભા કરશે નહિઃ-</u>**

આ કરાર કરે તે પછી પ્રયોજક આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહિ, અથવા તેના ઉપર અન્ય કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહિ, અને જો આવો કોઇ ગીરો અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે તો, તત્પુરતા સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇ કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં, આવા ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ સાનગીરો અથવા બોજાથી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ખરીદનાર અથવા ખરીદ કરવા સંમત થનાર ફાળવણી મેળવનારના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા બનશે નહિ.

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમત્તિથી સુધારો થઇ શકશે

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઇ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વખતો વખતના ભાગીદારો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધકર્તા છે અને રહેશે.

જેના સાક્ષી પુરાવા રૂપે નીચે અમોએ સહી કરી આપેલ છે.

સહી　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　સાક્ષી

<u>લખી આપનાર : બીજાપક્ષવાળાઃ પ્રમોટર</u>
<u>‘વ્રજ એસોસીએટસ’’</u><u>એ નામની ભાગીદારી</u> પેઢી
તર્ફે અને વતી વહિવટકર્તા ભાગીદારો...

નીતીન રમેશભાઇ બારીયા

૧. ....

૨. ....

<u>ત્રીજાપક્ષવાળા : જમીન માલિક</u>

(રમણભાઇ ચતુરભાઇ પ્રજાપતિ)