શ્રી

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂ................../- પૂરાનો

RERA REGISTRATION NO. :PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ...../....../૨૦૨૦ ના રોજ બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા/અલોટી :

..

રહે............ઉ. વ. આ........., ધંધો.............,

પાનકાર્ડ નં. ....

આધારકાર્ડ નં. ....

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

<u>વેચાણ આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/પ્રમોટર :</u>

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની રજી.ઓફિસ – શોપ નં. ૧૧૯,પહેલો માળ, વૃંદાવન કોમ્પ્લેક્ષ,માણસા,ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૮૪૫. (પાન નં.AEBFS6446P) નાં વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ,

પાનકાર્ડ નં.CEFPP1326H,

આધારકાર્ડ નં.9738 0349 7236

રહે,મુ.ધોળાકુવા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.EQJPP8852G,

આધારકાર્ડ નં.4392 0820 1244

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.BBVPP4725Q,

આધારકાર્ડ નં.8678 4278 0194

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે).

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા તથા સંમતિ આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૯૦ તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૯તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૬ પૈકી વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૬૮તા.૧૨.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી નું એકત્રીકરણ મામલતદાર શ્રી ના તા. ૧૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ના હુકમ નં. મામ/જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૧૧/વશી.૧૪૮૫૩/૨૦૨૦ થી કરેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૫૬૩૫ થી નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૦૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/1/ 1006247/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૦૧ થી તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૨ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/2/ 1006248/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૯૫૪ થી તા.૧૬.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૬ પૈકી ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં. 104/06/02/034/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૬૩ થી તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહુ મિલકત માટેની બાંધકામ પરવાનગી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ થી હુકમ નં.J.N/MNP/T.P/1828 થી રહેઠાણતથા વાણિજ્ય હેતુ માટે

બંગલો/ડુપ્લેક્ષ, શોપ તથા ટેનામેંટ ટાઇપ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકતનું ટાઈટલ ક્લીઅર સર્ટીફીકેટ તથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી મેહુલ આર. ભટ્ટ દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે માણસા તાલુકો માણસાના રી-સર્વે નંબર**૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી)** હેક્ટર-આરે-૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા **"શ્યામ વિહાર"** નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.જેમાં તમો લખાવી લેનારેબંગલોઝ નં.________ વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બંગલોઝને હવે પછી સદર કરારમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની એમોએ પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠર સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ **PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121** નંબરથી નોધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. જેથી આપને બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા"નાકાયદાનીજુદીજુદીકલમોનુંપાલનકરવાનુંરહશે. જેનીઆથીસ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧. ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અમોએ " **શ્રી ડેવલોપર્સ** " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારો અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યહવાર સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક/વાણીજ્ય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું **"શ્યામ વિહાર"** ના નામથી

ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે, તેમાં આવેલ બંગલો નં. ...., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ .... ચોરસ મીટર,નેટ પ્લોટ એરિયા :........ ચોરસ મીટર (બિલ્ટઅપ એરિયા ....ચોરસ મીટર),વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો :.......... ચોરસ મીટર. સદરહું યુનિટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો લખવી લેનારને કુલ વેચાણ કીંમત રૂ........../- શબ્દમાં રૂપિયા........... પૂરમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કીમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂ. ....

રૂ. ....

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબ્જા ભોગવતા તથા માલિકી હક્કોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દર-દાવો, લાભ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વરસી હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંક માંથી લોન લેવામાં આવેલી નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દીવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંસ, વાલી, વરસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવા માં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબિલ, ઈલે.મીટર બીલ, માણસા નગરપાલિકાના ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે.હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ના થતા તેને લગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તામોની રહેશે.તેમજ તેમ ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ કરવાની અરજીઓ આપી એડ કરાવી નાખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગમીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતો નું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ તા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું " **શ્યામ વિહાર** "બિલ્ડીંગ બાધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફીકેસન વાળા માણસા નગરપાલિકાએ આપેલ બાધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગરોનું તમોએ ઈન્સ્પેકસન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ડીઝાઇન અંગે કોઈ વધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્સ ઇન્સ્પેક્સ્ન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભારેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ ડીઝાઇન હદ એરિયા તથા બાધકામ અંગે તમારો કશોવાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગ ના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેઝ, લીફ્ટ, દાદરો, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેંક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગ ના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી સક્સો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ /

કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર ને અટકાયત કે વિરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો નો તમો ભાગ પડી શકશો નહિ કે તે ઉપર તમરો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહશે નહિ.

૧૧. સદરહું "શ્યામ વિહાર" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના મિલકત માલિકોનું એક એસોસિયેસન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ / ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ / નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠર રજીસ્ટર કરવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસિયેસન રજીસ્ટર કરવા અંગે જે કઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. "શ્યામ વિહાર" ની સલામતી, રક્ષણ, મેન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગ ની દેખરેખ રાખવા ક્લબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરેવા,બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ ની કોમન જગ્યાએ સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એસોસિયેસન સંભાળસે અને આ અંગે કરવા પડતા ખર્ચા, ટેક્સીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર,કોમન વપરાસ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચૂકવવાના રહશે. અને "શ્યામ વિહાર"બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેસન સદરહું ડીપોઝીટ વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહશે. અમારી માલિકી એટલે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જિસ તથા તેને લગતા વળગતા ખર્ચ ની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમે બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના "શ્યામ વિહાર" એપાર્ટમેન્ટ માં વેચાણ ના થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસિયેસન ને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહશે નહિ.

૧૨. સદરહું એસોસીયેસિયન માં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે તેને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ને થતી તકલીફ અંગે અમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહશે.

૧૩.વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ, તે સાથે જાણવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈ પણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતનું બાધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસિયેસનને જવાબદારી સોપી આપીશું. અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસિયેસનની રહશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહશે નહિ. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સીન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝ નું રાખવાનું છે. તેથી એલીવેસનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડ ની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે.તેથી એલીવેસન ના રંગરોગાન માં કઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઇન માં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહશે નહિ. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહિ. તે બાબત એસોસિયેસન જે સીજ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝ ના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઈન બોર્ડ મૂકી શકશો અને આ બાબતે એસોસિયેસન જે કઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવામાં આવતી સેફટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એસોસિયેસન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરો એ લાગવાની રહશે.

૧૫. તમો ખરીદનારને એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તેવી રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ,સીડી, કે કોમન ચાલમાં ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારને કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકસાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલાજ પુરતો તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાધકામનો ખર્ચ ચૂકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પસ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરસો તો આજની તારીખ થી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી સકીસુ. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, માણસા નગરપાલિકાના વેરા બીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થવાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહશે.અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહશે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે કોઈપણ પ્રકારની સહકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન નો જે કઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થવાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીયો કરી આપવાની રહશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે જો કોઈ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈ પણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ ગટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે.અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોઉત્તર ના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો તમારે ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવાકે માલિકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારને જોઈ તપાસી તેની ખરી કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભારી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાઓ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. ને નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકસાન કરી સકે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી.તેવું વચન ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહશે. તેમજ એલીવેસનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી સક્સો નહિ. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તેમાં કોઈ પણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાન પાનના જાહેર હેતુ માટે વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકાય નહિ. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય બંગલોઝ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી રીતે મિલકત હોલ્ડરોને વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની દીવાલોના જાહેરાત હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.સમગ્ર ઇમારતને કલર કામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યા પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહશે.જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીયાનને મળતા તમામ હક્ક અમો વેચનારના ગણાશે. અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો લઇ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ

પર મિલકત ખરીદેલ છે, તે માળ ઉપર તેજ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો હોલ્ડરને હક્ક રહશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટ ના મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટનો કચરો નિયમ સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઇમારત મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટ માં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થ નો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું " **શ્યામ વિહાર** " માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કઈ વેરો, લીઝ, મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગ ના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કઈ વેરાઓ મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી ભરવાના આવે તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનાર અંગત રીતે જ મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેસન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહશે. આ જાતના બાધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાર્યા બાદ અને એસોસિયેસન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ એસોસિયેસનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી સક્સો નહિ, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડીંગ નામ અમોએ "**શ્યામ વિહાર**" રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિ.

૨૭. આ આપના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનું જ્યુરીડીક્સન ગાંધીનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો બંગલોઝ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો યુનિટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહશે. જેથી આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટેસન ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખવી લેનારના સિરે છે. એટલે કે ખરીદનારને સિરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પસ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબીલપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળ માં તફાવત હોય સકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખેલ છે.

૩૨. સદરહું તમો ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડીંગ માં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિયેસન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહશે.

૩૩. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચૂકવવાના રહશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિયેસન ને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થશે જ

સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિયેસન દ્વારા આપવામાં આવશે. અને ત્યાર બાદજ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપને અને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિયેસન જે નક્કી કરસે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહશે.

૩૪. સદરહું ધંધાકીય હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે "**શ્યામ વિહાર**" ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગ માં પાલતું પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતું પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસંસ કે એનોયંસ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમો આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન,ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસિયેસન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કાન્ડીસનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત રેરા હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફલેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં છે, તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિ પૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૩૯. રદ કરવા બાબત (severability)

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦.વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી સકાય તો રીયલ એસ્ટેટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ગડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળ ને મોકલવાની કરાસે.

૪૧.ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત ના કોલમ પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરિયાના માલિકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા ના ૩ મહિનામાં એલોટી માટે શરૂ કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે.જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ. તદ્દ ઉપરાંત તેનો સંપૂર્ણ વહીવટ પણ સાદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. સદર મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર B.U. (બિલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહિ., આવી કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળતી હશે તો એ એફ.એસ.આઈ. ઉપર ના તમામ સભાસદો/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીનો હક્ક/અધિકાર રહેશે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટેરેસનો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસનો હક્ક તમામ સભાસદો સહિયારો રહેશે, તેમાં પ્રોમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહિ.

૪૩. સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટની નોધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. ...., તા. ....થી

નોધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદા ની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૪. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે. ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે.જેમા પ્રમોટર દ્વારા કોમર્શિયલ શોપ, ફ્લેટ, તથા બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં કોમર્શિયલ શોપ વાળાએ શોપની આગળ આપવામાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો ફ્લેટની ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં. ફ્લેટ ધારકોએ કોમન પાર્કિંગમાં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં. બીજા માળ પર આવેલ ફ્લેટ ધારકોને તેમની આગળ આવેલ દુકાન ઉપરની અગાસી કાયમી ધોરણે વપરાશી હકકે વેચાણ આપેલ છે. તેમાં બીજા કોઈ પણ ફ્લેટ ધારકો કે કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તથા કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ઘર આગણે આપવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષમાં કોમન પ્લોટ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ફ્લેટ કે દુકાન ધારકોનો કોઈ હક્ક/હિસ્સો રહશે નહીં.

૪૫. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે, તે તમોએ જોઈ તપાસીને લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૪૬. સદર જમીન બિનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૭. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીન ના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪૮. પાર્ટનરસીપ ડીડની નકલ.

૪૯. ઉત્તરોત્તરના માલિક હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકોર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપટી કાર્ડની(પ્રમોગેસન નોધ)ની નકલ.

૫૦. માણસા નગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગીની નકલતથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૫૧. વકીલશ્રીના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ઝેરોક્ષ.

૫૨. "રેરા" નું નોધણી નું પ્રમાણપત્ર ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ-૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "શ્યામ વિહાર" નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં.૧૭૫૦નીજમીન

પશ્ચિમે : ગાંધીનગર-માણસારોડ

ઉત્તરે : સર્વે નં.૧૭૪૮ નીજમીન

દક્ષિણે : સર્વે નં.૧૭૪૨ નીજમીન

પરિશિષ્ટ – ૨

વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ – ૧ માં દર્શાવેલ શ્રી ડેવલોપર્સદ્વારા બાંધવામાં આવેલ શ્યામ વિહાર નામની યોજના ના મા આવેલ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નંબર ...., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ .... ચોરસ મીટર,નેટ પ્લોટ એરિયા .... ચોરસ મીટર(બિલ્ટઅપ એરિયા ....ચોરસ મીટર) છે. તેમજ સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહિતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર .... ની જમીન સહિતની મિલકત.

સદર મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોકત દશાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

લખી આપનાર /પ્રમોટર વતી તેના ભાગીદાર

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....
(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....
(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

સાક્ષી

૧)

૨)

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : યુનિટ નંબર : .... , "શ્યામ વિહાર",
ગામ-માણસા, તા.માણસા , જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી - ....

વેચાણ લેનારની સહી - ....

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : યુનિટ નંબર : .... , "શ્યામ વિહાર",
ગામ-માણસા, તા.માણસા , જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી - ....

વેચાણ લેનારની સહી - ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ લેનાર :

....
શ્રી ....

વેચાણ આપનાર :
શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....
(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....
(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

<u>શ્રી</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

<u>રૂ................../- પૂરાનો</u>

<u>RERA REGISTRATION NO</u>. :PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ //૨૦૨૧ ના રોજ બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા/અલોટી :</u>

...

પાનકાર્ડ નં. ....

આધારકાર્ડ નં. ....

ભારતીય નાગરિક,ઊ.વર્ષ .... ,રહે..

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

<u>વેચાણ આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/પ્રમોટર :</u>

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની રજી.ઓફિસ – શોપ નં. ૧૧૯,પહેલો માળ, વૃંદાવન કોમ્પ્લેક્ષ,માણસા,ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૮૪૫. (પાન નં.AEBFS6446P) નાં વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ,

પાનકાર્ડ નં.CEFPP1326H,

આધારકાર્ડ નં.9738 0349 7236

રહે,મુ.ધોળાકુવા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.EQJPP8852G,

આધારકાર્ડ નં.4392 0820 1244

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.BBVPP4725Q,

આધારકાર્ડ નં.8678 4278 0194

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગમાં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા તથા સંમતિ આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૯૦ તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૯તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૬ પૈકી વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૬૮તા.૧૨.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી નું એકત્રીકરણ મામલતદાર શ્રી ના તા. ૧૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ના હુકમ નં.

મામ/જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૧૧/ વશી.૧૪૮૫૩/૨૦૨૦ થી કરેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૫૬૩૫ થી નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૦૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/1/1006247/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૦૧ થી તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૨ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/2/1006248/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૯૫૪ થી તા.૧૬.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૬ પૈકી ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં. 104/06/02/034/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૬૩ થી તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહુ મિલકત માટેની બાંધકામ પરવાનગી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ થી હુકમ નં.J.N/MNP/T.P/1828 થી રહેઠાણતથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ , શોપ તથા ટેનામેંટ ટાઇપ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકતનું ટાઈટલ ક્લીઅર સર્ટીફીકેટ તથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી મેહુલ આર. ભટ્ટ દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં.૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા

૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમાં તમો લખવી લેનારે બ્લોક-એ નાં **......... ફ્લોર** પર આવેલ **શોપ/ફ્લેટ નંબર- ....** વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે શોપ/ફ્લેટ/યુનીટ/બંગલો/ડુપ્લેક્ષને હવે પછી સદર કરાર માં સદરહું મિલકત એ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની એમોએ પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠર સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ **PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121** નંબરથી નોધણી કરાવેલ છે.જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. જેથી આપને બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા"નાકાયદાનીજુદીજુદીકલમોનુંપાલનકરવાનુંરહશે. જેનીઆથીસ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧. ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અમોએ **"શ્રી ડેવલોપર્સ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારો અમો તમામ ભાગીદારો ને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યહવાર સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે રહેણાંક/વાણીજ્ય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું **"શ્યામ વિહાર"** ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઇમારતમાં **બ્લોક-એ** ના .... **ફ્લોર** પર આવેલ **શોપ/ફ્લેટ નં.** ...., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ **...........** ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરિયા **...........** ચોરસમીટર) તથા બાલ્કની અને વોશ એરિયા **...........** ચોરસ મીટર છે. સદરહું યુનિટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો લખવી લેનારને કુલ વેચાણ કીંમત **રૂ............../- શબ્દમાં રૂપિયા .... પૂરા**માં વેચાણ આપવામાં આવેલ

છે. સદરહું યુનિટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કીમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂ........./-	શબ્દમાં અંકે રૂપિયા ....પુરા ચેક નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજનો બેંક ...., ... શાખાનો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી સ્વીકારેલ છે તે.

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબ્જા ભોગવતા તથા માલિકી હક્કોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દર-દાવો, લાભ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વરસી હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંક માંથી લોન લેવામાં આવેલી નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દીવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંસ, વાલી, વરસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવા માં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબિલ, ઈલે.મીટર બીલ, માણસા નગરપાલિકાના ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય

તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે.હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ના થતા તેને લગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તામોની રહેશે.તેમજ તેમ ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ કરવાની અરજીઓ આપી એડ કરાવી નાખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગમીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતો નું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ તા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું " **શ્યામ વિહાર** "બિલ્ડીંગ બાધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફીકેસનવાળા માણસા નગરપાલિકાએ આપેલ બાધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગરોનું તમોએ ઈન્સ્પેકસન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ડીઝાઇન અંગે કોઈ વધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્સ ઇન્સ્પેક્સ્ન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભારેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ ડીઝાઇન હદ એરિયા તથા બાધકામ અંગે તમારો કશોવાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેઝ, લીફ્ટ, દાદરો, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેંક

આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી સક્સો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર ને અટકાયત કે વિરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો નો તમો ભાગ પડી શકશો નહિ કે તે ઉપર તમરો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહશે નહિ.

૧૧.સદરહું "**શ્યામ વિહાર**" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના મિલકત માલિકોનું એક એસોસિયેસન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ/શોપ એક્ટ / ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ / નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠર રજીસ્ટર કરવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસિયેસન રજીસ્ટર કરવા અંગે જે કઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. "**શ્યામ વિહાર**" ની સલામતી, રક્ષણ, મેન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગ ની દેખરેખ રાખવા ક્લબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરેવા,બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ ની કોમન જગ્યાએ સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એસોસિયેસન સંભાળસે અને આ અંગે કરવા પડતા ખર્ચા, ટેક્સીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર,કોમન વપરાસ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચૂકવવાના રહશે. અને " શ્યામ વિહાર "બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેસન સદરહું ડીપોઝીટ વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહશે. અમારી માલિકી એટલે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જિસ તથા તેને લગતા વળગતા ખર્ચ ની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકત નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમે બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના "**શ્યામ વિહાર**" એપાર્ટમેન્ટ માં વેચાણ ના થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે

હોય તો તમારા સદરહું એસોસિયેસન ને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહશે નહિ.

૧૨. સદરહું એસોસીયેસિયન માં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે તેને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ને થતી તકલીફ અંગે અમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહશે.

૧૩.વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગ માં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ, તે સાથે જાણવાનું કે સીડી, પેસેજ,અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈ પણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગ ના તમામ મિલકત નું બાધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેસન ને જવાબદારી સોપી આપીશું. અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ ના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસિયેસનની રહશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સ ની કોઈ જવાબદારી રહશે નહિ. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સીન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. તેથી એલીવેસનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે.તેથી એલીવેસનના રંગરોગાનમાં કઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહશે નહિ. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહિ. તે બાબત એસોસિયેસન જે સીજ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઈન બોર્ડ મૂકી શકશો અને આ બાબતે એસોસિયેસન જે કઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં

આવતી સેફટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એસોસિયેસન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લાગવાની રહશે.

૧૫. તમો ખરીદનારને એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તેવી રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ,સીડી, કે કોમન ચાલમાં ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારને કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકસાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલાજ પુરતો તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાધકામનો ખર્ચ ચૂકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પસ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરસો તો આજની તારીખ થી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી સકીસુ. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, માણસા નગરપાલિકાના વેરા બીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થવાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહશે.અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહશે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે કોઈપણ પ્રકારની સહકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનનો જે કઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી

આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થવાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીયો કરી આપવાની રહશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે જો કોઈ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈ પણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ ગટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે.અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોઉત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો તમારે ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧.સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવાકે માલિકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારને જોઈ તપાસી તેની ખરી કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભારી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાઓ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. ને નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકસાન કરી સકે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી.તેવું વચન ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી,

વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહશે. તેમજ એલીવેસનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી સક્સો નહિ. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તેમાં કોઈ પણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાન પાનના જાહેર હેતુ માટે વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકાય નહિ. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી રીતે મિલકત હોલ્ડરોને વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની દીવાલોના જાહેરાત હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.સમગ્ર ઇમારતને કલર કામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યા પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહશે.જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીયાનને મળતા તમામ હક્ક અમો વેચનારના ગણાશે. અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો લઇ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદેલ છે, તે માળ ઉપર તેજ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો હોલ્ડરને હક્ક રહશે.

૨૪.આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટનો કચરો નિયતસ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઇમારત મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું "**શ્યામ વિહાર**" માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કઈ વેરો, લીઝ, મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કઈ વેરાઓ મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી ભરવાના આવે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખથી તમો ખરીદનાર અંગત રીતે જ મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી ને આપવાના રહશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેસન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહશે. આ જાતના બાધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાર્યા બાદ અને એસોસિયેસન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ એસોસિયેસનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી સક્સો નહિ, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડીંગ નામ અમોએ "**શ્યામ વિહાર**" રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિ.

૨૭. આ આપના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનું જ્યુરીડીક્સન ગાંધીનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો યુનિટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહશે. જેથી આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટેસન ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખવી લેનારના સિરે છે. એટલે કે ખરીદનારને સિરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમોમિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પસ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબીલપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખેલ છે.

૩૨. સદરહું તમો ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિયેસન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહશે.

૩૩. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચૂકવવાના રહશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની

આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિયેસન ને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થશે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિયેસન દ્વારા આપવામાં આવશે. અને ત્યાર બાદજ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપને અને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિયેસન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહશે.

૩૪. સદરહું ધંધાકીય હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે "**શ્યામ વિહાર**" ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગ માં પાલતું પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતું પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસંસ કે એનોયંસ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનાર્સશીપ ફ્લેટએક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમો આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન,ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસિયેસન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કાન્ડીસનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પસ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭.સદરહું ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત રેરા હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં છે, તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે

ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિ પૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૩૯. રદ કરવા બાબત (severability)

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી સકાય તો રીયલ એસ્ટેટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ગડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળ ને મોકલવાની કરાસે.

૪૧.ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના કોલમ પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરિયાના માલિકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયાના ૩ મહિનામાં એલોટી માટે શરૂ કરવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે.જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ. તદ્ ઉપરાંત તેનો સંપૂર્ણ વહીવટ પણ સાદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. સદર મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર B.U. (બિલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહિ., આવી કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળતી હશે તો એ એફ.એસ.આઈ. ઉપરના તમામ સભાસદો/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીનો હક્ક/અધિકાર રહેશે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટેરેસનો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસનો હક્ક તમામ સભાસદો સહિયારો રહેશે, તેમાં પ્રોમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહિ.

૪૩.સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસાના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમા પ્રમોટર દ્વારા કોમર્શિયલ શોપ, ફ્લેટ, તથા બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં કોમર્શિયલ શોપ વાળાએ શોપની આગળ આપવામાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો ફ્લેટ ની ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં. ફ્લેટ ધારકોએ કોમન પાર્કિંગમાં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં .બીજા માળ પર આવેલ ફ્લેટ ધારકોને તેમની આગળ આવેલ દુકાનની ઉપરની અગાસી કાયમી ધોરણે વપરાશી હકકે વેચાણ આપેલ છે. તેમાં બીજા કોઈ પણ ફ્લેટ ધારકો કે કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તથા કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ઘર આગણે આપવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષમાં કોમન પ્લોટ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ફ્લેટ કે દુકાન ધારકોનો કોઈ હક્ક/હિસ્સો રહશે નહીં.

૪૪. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે, તે તમોએ જોઈ તપાસીને લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૪૫. સદર જમીન બિનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૬. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીન ના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪૭. પાર્ટનરસીપ ડીડની નકલ.

૪૮. ઉત્તરોત્તર ના માલિક હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકોર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપટી કાર્ડની(પ્રમોગેસન નોધ)ની નકલ.

૪૯. માણસા નગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગીની નકલ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૫૦. વકીલશ્રીના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ઝેરોક્ષ.

૫૧. "રેરા" નું નોધણી નું પ્રમાણપત્ર ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ-૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં.૧૭૫૦નીજમીન

પશ્ચિમે : ગાંધીનગર-માણસારોડ

ઉત્તરે : સર્વે નં.૧૭૪૮ નીજમીન

દક્ષિણે : સર્વે નં.૧૭૪૨ નીજમીન

<u>પરિશિષ્ટ – ૨</u>

<u>વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ **શ્રી ડેવલોપર્સ**દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"** નામની યોજનાના **બ્લોક-એ** ના .... **ફ્લોર** પર આવેલ **શોપ/ફ્લેટ નંબર-** ......, જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરિયા .... ચોરસમીટર) તથા બાલ્કની અને વોશ એરિયા .... ચોરસ મીટર તેમજ સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહિતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર .... ની જમીન સહિતની.

<u>સદર મિલકત ની ચતુંઃસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વ : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

ઉપરોકત દશાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૨૧ નાં દિને શહેર માણસા મધ્યે કરેલ છે.

<u>લખી આપનાર /પ્રમોટરઃ-</u>

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....
(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

<u>સાક્ષી :-</u>

૧) ....

૨) ....

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : બ્લોક-એ ના ...... ફ્લોર, શોપ/ફ્લેટ નંબર : .... ,"શ્યામ વિહાર",માણસા, ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી - ....

વેચાણ લેનારની સહી - ....

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : બ્લોક-એ ના .... ફ્લોર, શોપ/ફ્લેટ નંબર : .... ,"શ્યામ વિહાર", માણસા, ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી - ....

વેચાણ લેનારની સહી - ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ લેનાર :

....

....

વેચાણ આપનાર :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

<u>શ્રી</u>

<u>બાનાખત નો કરાર</u>

<u>RERA REGISTRATION NO</u>. :PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121

આજ રોજ તારીખ / / ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે બાનાખતનો કરાર કરીએ છે.

<u>પ્રથમ પક્ષવાળા /એકતરફવાળા/ અલોટી</u>:

રહે............ઉ. વ. આ........., ધંધો.............., PAN –

પાનકાર્ડ નં. ....

આધારકાર્ડ નં......................

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા(એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

<u>બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ / પ્રમોટર</u> :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની રજી.ઓફિસ – શોપ નં. ૧૧૯,પહેલો માળ, વૃંદાવન કોમ્પ્લેક્ષ,માણસા,ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૮૪૫. (પાન નં.AEBFS6446P) નાં વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ,

પાનકાર્ડ નં.CEFPP1326H,

આધારકાર્ડ નં.9738 0349 7236

રહે,મુ.ધોળાકુવા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.EQJPP8852G,

આધારકાર્ડ નં.4392 0820 1244

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.BBVPP4725Q,

આધારકાર્ડ નં.8678 4278 0194

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માંપોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

જત આ બાનાખતનો કરાર તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૯૦ તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૯તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૬ પૈકી વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૬૮તા.૧૨.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી નું એકત્રીકરણ મામલતદાર શ્રી ના તા. ૧૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ના હુકમ નં. મામ/જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૧૧/વશી.૧૪૮૫૩/૨૦૨૦ થી કરેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૫૬૩૫ થી નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૦૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/1/ 1006247/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૦૧ થી તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૨ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ

નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/2/ 1006248/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૯૫૪ થી તા.૧૬.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૬ પૈકી ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં. 104/06/02/034/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૬૩ થી તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહુ મિલકત માટેની બાંધકામ પરવાનગી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ થી હુકમ નં.J.N/MNP/T.P/1828 થી રહેઠાણતથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ , શોપ તથા ટેનામેંટ ટાઇપના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકતનું ટાઈટલ ક્લીઅર સર્ટીફીકેટ તથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી મેહુલ આર. ભટ્ટ દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ બાનાખત કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં.૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમાં તમો લખવી લેનારે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નં _________ વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ને હવે પછી સદર કરાર માં સદરહું મિલકતએ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની એમોએ પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ **PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121**નંબરથી નોધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. જેથી આપને બંને પક્ષકારો

ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદા ની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

શરતો :

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીયોને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા માં દર્શાવેલ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ વેચાણ કરવા પ્રામોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે અલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત બંગલો/ડુપ્લેક્ષ પરીશીષ્ટ-૧ તથા ૨ માં સમ્પૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરીશીષ્ટ-૨ માં બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ થાય છે. બંગલો/ડુપ્લેક્ષની કીમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (બંગલો/ડુપ્લેક્ષ સહીત) બાંધકામનો ખર્ચનો, બંગલો/ડુપ્લેક્ષના સામાન્ય વીજળીકરણ વગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પૂરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નીશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીજ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના બંગલો/ડુપ્લેક્ષમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોજિટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવણીને જોડાણ લીધા હોયતો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ બાદ અથવા પહેલા પ્રામોટર ને આપશે.

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં.૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમા પ્રમોટર દ્વારા કોમર્શિયલ શોપ, ફ્લેટ, તથા બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં કોમર્શિયલ શોપ વાળાએ શોપની આગળ આપવામાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો ફ્લેટની ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં. ફ્લેટ ધારકોએ કોમન પાર્કિંગમાં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં.બીજા માળ પર આવેલ ફ્લેટ ધારકોને તેમની આગળ આવેલ દુકાન ઉપરની

અગાસી કાયમી ધોરણે વપરાશી હકકે વેચાણ આપેલ છે. તેમાં બીજા કોઈ પણ ફ્લેટ ધારકો કે કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તથા કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ઘર આગણે આપવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષમાં કોમન પ્લોટ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ફ્લેટ કે દુકાન ધારકોનો કોઈ હક્ક/હિસ્સો રહશે નહીં.

(૧.૨)સદરહુ યુનીટ બીજા પક્ષવાળાએએકતરફવાળાને પરસ્પરની સમજુતી મુજબ ઉચ્ચક રૂ. ..../- શબ્દમાં અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે કીમતે સદરહુ યુનીટએકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે. સદરહુ યુનીટના એરિયાની વિગત નીચે મુજબ છે.

કાર્પેટ એરિયા :........ ચોરસ મીટર

નેટ પ્લોટ એરિયા :........ ચોરસ મીટર

વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો :.......... ચોરસ મીટર

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાવવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે. કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ નો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારા લાવવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જ ની માગની કરવામાં આવે ત્યારે પ્રામોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણી લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા /કરતી વખતે રૂ................./- શબ્દ માં રૂપિયા .... પુરા બાનાતરીકે રકમ ચૂકવી છે. તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ નક્કી થયા પ્રમાણે ચૂકવશે.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :</u>

આથી, પ્રમોટર મિલકત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નં. ...., છે, જેનો ....ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરિયા ખરીદનારને ..../- અંકે રૂપિયા

..........પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે અવેજમા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, VAT, સર્વિસ, ટેક્ષ, જીએસટી, કે કોઈપણ સરકારી કે ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગ થી ચુકવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારએ પ્રામોટરને બાનાની રકમ પેટે અંકે રૂપિયા .... ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનું નં.	ચેક નં.	બેન્કનું નામ	તારીખ	રકમ રૂ.
કુલ				

૧. (સી) ફાળવણી મેળવનારને , આ કરારમાં આવ્યા પૂર્વે/સમયે (કુલ કિંમત ના ૧૦% થી વધારે નહિ તેટલી) અગાઉ બાનાપેટે ચૂકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૧. કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહિ હોય તેટલા પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચૂકવી આપશે.

૨. કુલ કિંમતના ૪૫% વધારે નહિ તેટલા પ્રમોટર ઉક્ત બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીન્થ સુધીનું પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૩. કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ના હોય તેટલી પ્રમોટરને ઉક્ત બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ જે સ્થળે આવેલું છે તે મકાન/ભાગનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધરે ના હોય તેટલા) પ્રમોટર ને ઉક્ત બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષની દીવાલો, અંદર ની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ,લાદી, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૫. કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધારે ના હોય તેટલી)પ્રમોટરને ઉક્ત બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષના સેનેટરી ફીટીઝ્, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબી નું કાર્ય પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૬. કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધારે ના હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ વિધુત જોડાણ, વિધુત, યાત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધિત આવસ્યાક્તાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ-ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પૂર્ણ થયેલી ચૂકવી આપશે.

૭. કુલ કિંમતની ૯૫% થી વધારે ના હોય તેટલી) પ્રમોટરને લીફ્ટ, પનીપંપ, વિજરી નુર, વિજ્યન્ત્રિક અને પર્યાવરણ આવસ્કતા પ્રવેશ ધ્વાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવાસ્યક્તાઓ જેનો ઉલ્લેખ બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૮. બાકી રહેતી ૧૦૦% રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવે તેથી ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો અલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એસબીઆઇ નાMCLR + 2% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહશે.

(૧.૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરક્ત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે અલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વગેરે જે પ્રમોટર ને બાધકામ સંબધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટી એ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતની સમાવેશ નહિ થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડિતવસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટી ને જરૂર જનાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી સકસે. ફલોરિંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરફારની વિગત

પૂરી પડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (માણસા નગરપાલિકા) ધ્વારા ઓક્યુંપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરિયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત ની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરાવવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક એસબીઆઇ નાMCLR + 2% ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદા માં વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માગની કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૩) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

એ. એલોટી ને મિલકતની સમ્પૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત (બંગલો/ડુપ્લેક્ષ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીત નો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ય પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ અવિભાજિત પ્રસારણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહિ.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સરકારી મંડળી ના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસિયેશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેક્લેરેશન દરખાસ્ત તથા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોધણી માટે એલોટી ને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસ માં સહી કરીને પ્રમોટર ને પરત કરવાના રહશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વગેરે એલોટીને સામાન્ય સંસ્થાની નોધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી સકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારા મુસદારુપી બાયલોજ, નિયમ કે નિયમન માં ફેરફાર આવે તો એલોટી તેમાં વાધા તકરાર લઇ શકસે નહિ.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુંનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા,વોટર તથા વીજળીના ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન, અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજનો અને સક્ષમ સત્તાધારીઓને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબંધી હોય) વગેરે તમામ ખર્ચઓ જે તેને એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચા ઓ એલોટી ને મિલકત નો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચ ની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકત ની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા ખર્ચા, દંડનીય ચાર્જ (જે હોય તે) જે સત્તાધારી ઓ ને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધારી કે વ્યક્તિ જે કાર્યવાહી કરે તે જવાબદાર રહશે.

(૦૨)પ્રમોટર ને ચૂકવેલ રકમ કે એલોટી પાસે વ્યાજની રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ મથાળા હેઠર વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટર ને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુદ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ મથાળાં હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે, તે બાબત એલોટી કોઈ સુચના આપી શકશે નહિ.

(03)<u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્લીસન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને સદરહુ મિલકતો નો કબજો તથા એલોટી ના એસોસીયેશનને સામાન્ય વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા ની સોંપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી તથા બાધકામ પૂરું થયાની સાથે જ તમામ રકમ જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મિલકતનું બાંધકામ પૂરું થઇ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્લીસન સર્ટીફીકેટ માં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે

તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વગેરે ચૂકવીને વેચાણ દસ્તવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪)**પ્રોજેક્ટ / બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નું બાધકામ :**

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ ની જમીન માં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈનટેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૫૫૫૯.૨૦ ચો.મી.છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલબ્ધ બનવા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેસન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એેસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એેસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એેસ.આઈ મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે થી ૬૪૬૭.૯૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરિજનોની જમીન પર તેમને ૬૪૬૭.૯૫ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) ઉપયોગ કરવાનું વિચારું છે. અને એલોટી સૂચિત એફ.એેસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સૂચિત બાધકામ કરવાના છે. અને ફ્લેટ/શોપનું વેચાણ કરવાનું છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા ઉક્ત એફ.એેસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમાજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ/શોપ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૦૫)**બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ના કબજાની કાર્યપદ્ધતી :**

(૫.૧) પ્રમોટર મિલકતો કબજો તારીખ <u>૩૧-૧૨-૨૦૨૪</u> સુધી અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સમ્પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને બંગલો/ડુપ્લેક્ષ સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જોતે પ્રોજેક્ટ માં થી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ વાર્ષિક એસબીઆઇ નાMCLR + 2% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક એસબીઆઇ ના MCLR + 2% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અચત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત ના કારણે સ્થાવર મિલકત ના પ્રોજેક્ટ નો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટ ની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાત ના કારણે પાલન માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રામોટર કબજા ની સોપનીના સમય માટે સમય મર્યાદા માં વધારો કરવા હકદાર રહશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાદીકારી પાસેથી અક્યુપંસી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશ નો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ ૩ મહિનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપસે અને ૧૫ દિવસ માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટી ને બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ મિલકત નું સમ્પૂર્ણ બાધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મિલકત વપરાશ નો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટી એ મેઈન્ટેનન્સ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવીકે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા વોટર તથા વિજારીના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ ડ્યુટી તથા નોધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર ને ચૂકવે ત્યાર બાદ દસ્તાવેજ ની નોધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩)પ્રમોટર ના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકાવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણ સર કરવેરાની રકમ વગેરે હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રામોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધી પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી સકસે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે એલોટી ધ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં બંગલો/ડુપ્લેક્ષની ફરવાની રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ અથવા કુલ રકમ ના ૧૦% બાદ બાકીની રકમ એલોટી ને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજ ની જવાબદારી રદ થશે

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટી ને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલ થી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઇલ અથવા પોસ્ટલ સરનામે ૧૫ દિવસ ની નોટીસ

આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનનો ભંગ બાબતે જવાબ નહિ આપે તો આવા નોટીસ ના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાનની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર ને દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસ માં જે હપ્તા ચૂકવવાના હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ કરે છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે

તથા પ્રમોટર (રદ્દ થવાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટી ને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત કર્યા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વગેરે રહેશે નહીં. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેદારીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટ માં થયેલ તેનું એલોટ રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર બંગલો/ડુપ્લેક્ષ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬)**<u>એલોટીની (પ્રોપર્ટી) નો કબજો લેવાની નીષ્ફળતા :</u>**

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ, બાંહેદરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટી ને મિલકત નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી

કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા ની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલકત ના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચૂકવશે. પ્રમોટર ને ચૂકવેલ રકમ પ્રમોટર ની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળી ની રચના થયેલી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચ ની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત:

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરિયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખાને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ ની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ ના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

સી. જમીન કે પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા બંગલો/ડુપ્લેક્ષ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુ માં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, બંગલો/ડુપ્લેક્ષ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈ પણ એવું કર્યા કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કર્યા કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટી ના ઉત્પન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિત ને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈ પણ વ્યક્તિ કે પક્ષ કાર સાથે વેચાણનો કરાર કે વેચાણ દસ્તાવેજ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટી ના ઉક્ત મિલકત સંબંધી હકો ને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટી ને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટર ને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.

આઈ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતોનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટી ને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટી ના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે.એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ ની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટ માં જરૂરી સેવા પૂરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે.પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજ ની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત ન્સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રાહકની કોઈ પણ નોટીસ) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) <u>એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ મિલકત ખરીદવા કાર્ય વાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,</u>

એ. મિલકત નો કબજો સંભાર્યા બાદ એલોટી એ કબજાની તારીખ થી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમર કામ થઇ સકે તેવી સ્તીથીમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના મિલકત માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે તહી એલોટી ની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞા ના કારને મકાન ના કોઈ સામાન્ય વપરાશ માં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી. એલોટી મિલકત ના યાંત્રિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ માં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધિત સ્થાનિક સત્તાકે સત્તાધીકારીના નિયમ નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી. એલોટી પોતાના મિલકત માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે તહી એલોટી ની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞા ના કારને મકાન ના કોઈ સામાન્ય વપરાશ માં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમર કામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધાકારી ના નીયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ , દુકાન, સદર મિલકત ના બદલાવ કે ફેરફાર કે વધારા કરી શકશો નહિ સદર મિલકત ને નુકસાન તે રીતે સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરી શકશો નહિ. બંગલો/ડુપ્લેક્ષ , તેનીદીવાલ કે વિભાજક દીવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ, તેને લગતા તમામ

વસ્તુ ઓ ને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમાર કામ થઈ સકે તેવી સ્થિતિ માં રાખશે.

ઈ. સદર મિલકત નો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લઈએ છીએ કે તે મિલકત ના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટ ના અથવા બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદ ઉપરાંત બહાર ના હિસ્સા માં કોઈ પણ સ્થળે બહાર ની દીવાલો માં તથા બાહ્ય વિભાગ ના દીવાલ માં અથવા બારી ઓ માં રંગ કામ યોજવામાં બદલાવ નહિ કરે અથવા બહાર ના એલીવેસન માં કે યોજના કે રૂપ રેખામાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.

એફ. એલોટી સદર મિલકત માં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈ પણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકાર ના કચરા, એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિ અથવા ફેંકશે નહિ.

જી. મકાનને સંબધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજરી અને પાણી સંબધિત એલોટી ના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વીમાના પ્રીમીયમ ની રકમ તથા તે પ્રકારની તામામ લાદવામાં આવેલ રકમ માં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સાપુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

આઈ. સાદર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી બંગલો/ડુપ્લેક્ષ અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં સ્થિત છે. તેમાં કોઈ પણ પ્રકાર ની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કરને ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર ના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ના હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી

કાયદામાં સૂચવે પદ્ધાતીએ વરતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જબદાર રહશે નહિ

(૦૯) <u>બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ના દસ્તાવેજ બાબત :</u>

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર ને પોતાની તરફેણ માં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્‌પરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

(૧૦)<u>ક્ષતિની જવાબદારી :</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, સદર મિલકતની કામગીરી, ગુણવત્તા બાબતે કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષ ની અંદર પ્રમોટર ના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવા ની રહશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી નું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહશે. જો કે પ્રમોટર કોઈ પણ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહશે નહિ અથવા ખામીયો કે જે વર્કમેનસીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા ને અને સેવાની જોગવાઈ ખામી કે જે પ્રમોટરને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) <u>સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણી ને આધીન એલોટી ના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ હક્ક :</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકત ની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતી થી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએસન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટી ને તમામ જવાબદારી ઓના પાલન ઉપર આધારિત રહશે.

(૧૨) <u>સમરકામ માટે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ માં દાખલ થવાનો અધિકાર :</u>

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ/એસોસિયેસન ઓફ એલોટી ને અથવા તેના એજન્ટ ને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ, તથા પાર્કિંગ ની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યાદિત હક્ક રહશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિયેસન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમય માં કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩)<u>બંગલો/ડુપ્લેક્ષ સર્વિસ નો વપરાશ :</u>

બંગલો/ડુપ્લેક્ષ માં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબસ્ટેસન તથા અન્ય સેવા સહિત, ડીજી સેટરૂમ ભૂગર્ભ પાણી ના ટાકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નીસમક પંપ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ માર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈ પણ સંજોગોમાં એલોટી ને સર્વિસ એરિયા કોઈ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહિ મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસિયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪)<u>બંગલો/ડુપ્લેક્ષ સબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :</u>

એ. બંગલો/ડુપ્લેક્ષ આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધારી નિયમ,

નિયમન વિગેરે ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારી નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાય કે ફેરફાર અથવા (બંગલો/ડુપ્લેક્ષ) વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહશે. તથા નુકસાન ની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મિલકત માં કોઈ પણ દીવાલ (બહાર ની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહિ, દુર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસિયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસિયેસન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરત ના ભંગના કારને ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહશે.

(૧૫) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :</u>

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાત ની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબત ની તમામ જવાબદરી સાથે એલોટી આ કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લે છે આ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ સંબધિત સક્ષમ અધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયતો, અધિગ્રહણ તથા માગની, સમારકામ વિગેરે ની જરુરીયાત ઉત્પન થાય તો તે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકાશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન કરશે નહિ :</u>

પ્રમોટર આ કરાર માં સહી કરે ત્યાર બાદ તે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલ માં રહેલ કોઈ પણ અધી નિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો, બોજો જેને આવું મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટી ના હક્ક હિતને નુકસાન કે અસર કરતા રહશે નહી.

(૧૭) <u>સંબધિત રાજ્યના ગુજરાતઓનરશીપ ફ્લેટ કાનુન :</u>

પ્રમોટર એલોટી ને ખાતરી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમન નું પાલન કરી ને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :

પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખત કરાર એલોટી ને મોકલી આપવાથી ૩૦ દિવસ માં પેમેન્ટ પ્લાન માં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરી ને પ્રમોટર ને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર દ્વારા જન કાર્યથી સબધીત સબરજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે હાજર નહિ થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન થયુ નથી

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ દિવસ માં સહી કરી ને પ્રમોટર ને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને/અથવા જ્યાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાન કરીએ થી સબરજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટી ને તેની કસુર સુધારવા સુચના/નોટીસ આપશે. અને જો તે નોટીસ એલોટી ને મળ્યાની ૧૫ દિવસ માં ભૂલ સુધારવા માં ન આવે તો એલોટી ની અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટી એ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગ ની રકમ સહીત એલોટી ને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સીવાય પરત કરવામાં આવશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર:

આ બાનાખત કરાર ને તેના પરીશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યહવાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારો ની સંબધિત આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોઉત્તર એલોટી લાગુ પડવા બાબત.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈ પણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના એલોટી ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉત્તારોક્ત કરેલ બાહેધરી તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે થશે.

(૨૨)<u>અલગતા બાબત/રદ્દ કરવા બાબત(Severability):</u>

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

(૨૩) <u>કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ:</u>

જ્યાં જ્યાં ઠરાવમાં આવ્યું હોય કે એલોટી એ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટી ઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવાનું રહશે, ત્યારે તે તમામ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ ના કુલ કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણસર અનુસાર એલોટી એ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪)<u> વધારાની ખાત્રી :</u>

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નીચ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારના કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યહવાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબીલી કે ઉત્પ્પન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણ તા માટે નાનને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજ ની સોપની કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫)સહી કરવાનું સ્થળ :

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર ની કચેરી ને અથવા અન્ય સ્થર પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કરતા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીષ્ટાર કચેરી માં નોધણી થયા બાદ જે તે કરાર સંપૂર્ણ થશે. તથા આ કરાર માણસા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬)નોધણી :

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા વેચાણ દસ્તવેજ નોધણી ધારા હેઠર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા માં સબરજીષ્ટાર કચેરી માં નોધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસ માં હાજરી આપી સહી કાર્યની કબુલાત આપશે.

(૨૭)સૂચનાઓ :

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટર ને તેમના મથાળે દર્શાવેલ સરનામે રજીષ્ટર ટપાલ થી મોકલવામાં આવશે. તો તે નોટીસ યોગ્ય રીતે બજીગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ ના ઉપરોક્ક્ત સરનામાં માં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એ એકબીજા ને તેની જન કરવાની રહશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોક્ક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યહેવાર તથા ટપાલો પ્રમોટર ને તથા એલોટી ને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટી :

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

(૨૯)<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોધણી ખર્ચ :</u>

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોધણી નો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તેને ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદનો ઉકેલ :</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શારતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વગેરે બાબત અસર – પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>શાસન વ્યવસ્થા :</u>

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

(૩૨)સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આપેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પર પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મિલકતનું વર્ણન</u>

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી)

હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "શ્યામ વિહાર" નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વ : સર્વે નં.૧૭૫૦નીજમીન

પશ્ચિમે : ગાંધીનગર-માણસારોડ

ઉત્તરે : સર્વે નં.૧૭૪૮ નીજમીન

દક્ષિણે : સર્વે નં.૧૭૪૨ નીજમીન

<u>પરિશિષ્ટ – ૨</u>

<u>વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ – ૧ માં દર્શાવેલ શ્રી ડેવલોપર્સદ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"** નામની યોજનામા આવેલ **બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નંબર** ...., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ .... ચોરસ મીટર,નેટ પ્લોટ એરિયા .... ચોરસ મીટર(બિલ્ટઅપ એરિયા ....ચોરસ મીટર) છે. તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહિતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર .... ની જમીન સહિતની મિલકત.

સદર મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

<u>એનેક્ષર – ૧</u>

રેરા હેઠળ નોધણી પ્રમાણપાત્ર

<u>એનેક્ષર –૨</u>

ફ્લોર પ્લાન

<u>પ્રોજેક્ટ સ્પેસીફીકેશન</u>

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બંગલો/ડુપ્લેક્ષના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

બંગલો/ડુપ્લેક્ષ તમામ પ્રકારનો માલ સમાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં...........

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર

૨. બહારની દીવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટ, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દીવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

૩. દરવાજા : પ્લેન ફ્લશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડર બારી.

૫. ફલોરીંગ :વિટ્રીફાઇડ ટાઈલ્સ

૬. રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે.

૭. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેરરીવેર્સ

૮. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઈલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦. લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવળી લીફ્ટ.

ઉપરોકત દશાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

<u>લખી આપનાર /પ્રમોટર વતી તેના ભાગીદારો</u>

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી
અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....
(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....
(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

સાક્ષી

૧) ....

૨) ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા/અલોટી:

....
....

<u>બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર</u> :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

<u>શ્રી</u>

બાનાખત નો કરાર

<u>RERA REGISTRATION NO</u>. :PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121

આજ રોજ તારીખ / / ના રોજબન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે બાનાખતનો કરાર કરીએ છે.

<u>પ્રથમ પક્ષવાળા /એકતરફવાળા/ અલોટી</u>:

રહે............ઉ. વ. આ........., ધંધો.............., PAN –

પાનકાર્ડ નં. ....

આધારકાર્ડ નં.......................

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા(એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગમાં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

<u>બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ / પ્રમોટર</u> :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેની રજી.ઓફિસ – શોપ નં. ૧૧૯,પહેલો માળ, વૃંદાવન કોમ્પ્લેક્ષ,માણસા,ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૮૪૫. (પાન નં.AEBFS6446P) નાં વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-
(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ,
પાનકાર્ડ નં.CEFPP1326H,
આધારકાર્ડ નં.9738 0349 7236
રહે,મુ.ધોળાકુવા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ,
પાનકાર્ડ નં.EQJPP8852G,
આધારકાર્ડ નં.4392 0820 1244
રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(3) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ,
પાનકાર્ડ નં.BBVPP4725Q,
આધારકાર્ડ નં.8678 4278 0194
રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગમાંપોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધના હોય તો તે શબ્દોમાં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

જત આ બાનાખતનો કરાર તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૯૦ તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૯તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૬ પૈકી વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૬૮તા.૧૨.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી નું એકત્રીકરણ મામલતદાર શ્રી ના તા. ૧૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ના હુકમ નં. મામ/જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૧૧/ વશી.૧૪૮૫૩/૨૦૨૦ થી કરેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૫૬૩૫ થી નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રીગાંધીનગરએ તા. ૦૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/1/ 1006247/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૦૧ થી તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૨ ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/2/ 1006248/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૯૫૪ થી તા.૧૬.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૬ પૈકી ની એન.એ. પરમીશન કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં. 104/06/02/034/2019 થી મળેલ છે.જે

અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોધ ન. ૨૪૮૬૩ થી તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ નોધાયેલ છે.

સદરહુ મિલકત માટેની બાંધકામ પરવાનગી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ થી હુકમ નં.J.N/MNP/T.P/1828 થી રહેઠાણતથા વાણિજ્યહેતુ માટેફ્લેટ, શોપ તથા ટેનામેંટ ટાઇપ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકત નું ટાઈટલ ક્લીઅર સર્ટીફીકેટતથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી મેહુલ આર. ભટ્ટ દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ બાનાખત કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમાં તમો લખવી લેનારે________માળ ઉપર આવેલફ્લેટ/શોપ નં __________ વેચાણ થી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ફ્લેટ/શોપ ને હવે પછી સદર કરારમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની એમોએ પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠર સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ **PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121**નંબરથી નોધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. જેથી આપને બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદા ની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

શરતો :

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીયોને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા માં દર્શાવેલ ફ્લેટ/શોપ વેચાણ કરવા પ્રામોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે અલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત ફ્લેટ/શોપ પરીશીષ્ટ-૧ તથા ૨ માં સમ્પૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથાપરીશીષ્ટ-૨ માં ફ્લેટ/શોપનો ફ્લોર પ્લાન

સામેલ થાય છે. ફ્લેટ/શોપની કીમત ની ગણતરી માં જમીનની કિંમત, (ફ્લેટ/શોપસહીત) બાંધકામનો ખર્ચ નો, ફ્લેટ/શોપના સામાન્ય વીજળીકરણ વગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પૂરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નીશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીજ) ખર્ચ નો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટ/શોપમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોજિટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવણીને જોડાણ લીધા હોયતો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ બાદ અથવા પહેલા પ્રામોટરને આપશે.

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં.૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"શ્યામ વિહાર"**નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમા પ્રમોટર દ્વારા કોમર્શિયલ શોપ, ફ્લેટ, તથા બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં કોમર્શિયલ શોપવાળાએ શોપની આગળ આપવામાં આવેલ પાર્કિંગનોજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો ફ્લેટની ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં. ફ્લેટ ધારકોએ કોમન પાર્કિંગમાં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહશે નહીં. બીજા માળ પર આવેલ ફ્લેટ ધારકોને તેમની આગળ આવેલ દુકાન ઉપરની અગાસીકાયમી ધોરણે વપરાશી હકકે વેચાણ આપેલ છે. તેમાં બીજા કોઈ પણ ફ્લેટ ધારકો કે કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તથા કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ઘર આગણે આપવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહશે. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષમાં કોમન પ્લોટ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ફ્લેટ કે દુકાન ધારકોનો કોઈ હક્ક/હિસ્સો રહશે નહીં.

(૧.૨)સદરહુ યુનીટ બીજા પક્ષવાળાએએકતરફવાળાને પરસ્પરની સમજુતી મુજબ ઉચ્ચક રૂ. ..../- શબ્દમાં અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે કીમતે સદરહુ યુનીટએકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે. સદરહુ યુનીટના એરિયાની વિગત નીચે મુજબ છે.

કાર્પેટ એરિયા :........ ચોરસ મીટર

બાલ્કની/વોશ :........ ચોરસ મીટર

વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો :.......... ચોરસ મીટર

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જ ના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાવવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે. કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ નો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારા લાવવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જ ની માગની કરવામાં આવે ત્યારે પ્રામોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટી ને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણી લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા /કરતી વખતે ..../- શબ્દ માં રૂપિયા .... પુરા બાના તરીકે રકમ ચૂકવી છે. તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ નક્કી થયા પ્રમાણે ચૂકવશે.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :</u>

આથી, પ્રામોટર મિલકત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો ફ્લેટ/શોપ નં. ...., છે જે ....માળ પરઆવેલ છે,જેનો ....ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરિયા ખરીદનારને ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે અવેજમા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટેસન ફી, VAT, સર્વિસ, ટેક્ષ, જીએસટી, કે કોઈપણ સરકારી કે ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. તમોલખાવી લેનારએ પ્રામોટરને બાનાની રકમ પેટેનીચે મુજબચુકવેલ છે.

અનું નં.	ચેક નં.	બેન્કનું નામ	તારીખ	રકમ રૂ.
કુલ				

૧. (સી) ફાળવણી મેળવનારને , આ કરાર માં આવ્યા પૂર્વે/સમયે (કુલ કિંમત ના ૧૦% થી વધારે નહિ તેટલી) અગાઉ બાનાપેટે ચૂકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી

તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૧. કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહિ હોય તેટલા પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચૂકવી આપશે.

૨. કુલ કિંમતના ૪૫% વધારે નહિ તેટલા પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ/શોપજ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીન્થ સુધીનું પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૩. કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ના હોય તેટલી પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ/શોપ જે સ્થળે આવેલું છે તે મકાન/ભાગનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધરે ના હોય તેટલા) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફ્લેટ/શોપની દીવાલો, અંદર ની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ, લાદી, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૫. કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધારે ના હોય તેટલી)પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ/શોપના સેનેટરી ફીટીઝ્જ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કાર્ય પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.

૬. કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધારે ના હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ/શોપ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ વિધુત જોડાણ, વિધુત, યાત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ-ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પૂર્ણ થયેલી ચૂકવી આપશે.

૭. કુલ કિંમતની ૯૫% થી વધારે ના હોય તેટલી) પ્રમોટરને લીફ્ટ, પનીપંપ, વિજરી નુર, વિજ્યન્ત્રિક અને પર્યાવરણ આવ્સ્યકતા પ્રવેશ ધ્વાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવાસ્યક્તાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ/શોપનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૮. બાકી રહેતી ૧૦૦% રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવે તેથી ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો અલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એસબીઆઇ નાMCLR + 2% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહશે.

(૧.૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરક્ત તમામ પ્રકાર ના ટેક્ષ, જે સમયે અલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વગેરે જે પ્રમોટર ને બાધકામ સંબધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટી એ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતની સમાવેશ નહિ થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડિતવસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટી ને જરૂર જનાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી સકસે. ફલોરિંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદા માં રહી ને ફેરફારની વિગત પૂરી પડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (માણસા નગરપાલિકા) ધ્વારા ઓક્યુંપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરિયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત ની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરાવવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક એસબીઆઇ નાMCLR + 2% ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદા માં વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માગની કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૩) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

એ. એલોટી ને મિલકતની સમ્પૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહીત (ફ્લેટ/શોપ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીત નો એક સ્વતંત્ર, સ્વર્ય પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ અવિભાજિત પ્રસારણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહિ.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સરકારી મંડળી ના કાયદા હેઠળ / કંપની ના કાયદા હેઠળ એસોસિયેશન ની / મંડળી ની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેક્લેરેશન દરખાસ્ત તથા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોધણી માટે એલોટી ને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસ માં સહી કરીને પ્રમોટર ને પરત કરવાના રહશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વગેરે એલોટીને સામાન્ય સંસ્થાની નોધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી સકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારામુસદારુપી બાયલોજ, નિયમ કે નિયમન માં ફેરફાર આવે તો એલોટી તેમાં વાધા તકરાર લઇ શકસે નહિ.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુંનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા,વોટર તથા વીજળીના ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન, અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજનો અને સક્ષમ સત્તાધારીઓને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબંધી હોય) વગેરે તમામ ખર્ચઓ જે તેને એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકત નો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચ ની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકત ની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા ખર્ચા, દંડનીય ચાર્જ (જે હોય તે) જે સત્તાધારી ઓ ને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધારી કે વ્યક્તિ જે કાર્યવાહી કરે તે જવાબદાર રહશે.

(૦૨)પ્રમોટર ને ચૂકવેલ રકમ કે એલોટી પાસે વ્યાજની રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ મથાળા હેઠર વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટર ને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુદ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ

મથાળાં હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે, તે બાબત એલોટી કોઈ સુચના આપી શકશે નહિ.

(૦૩)**<u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.</u>**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્લીસન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને સદરહુ મિલકતો નો કબજો તથાએલોટી ના એસોસીયેશનને સામાન્ય વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધા ની સોંપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી તથા બાધકામ પૂરૂં થયાની સાથે જ તમામ રકમ જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મિલકતનું બાંધકામ પૂરૂં થઇ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્લીસન સર્ટીફીકેટ માં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વગેરે ચૂકવીને વેચાણ દસ્તવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪)**<u>પ્રોજેક્ટ / ફ્લેટ/શોપનું બાધકામ :</u>**

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટ ની જમીન માં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈનટેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૫૫૫૯.૨૦ ચો.મી.છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલબ્ધ બનવા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેસન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એંસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એંસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એંસ.આઈ મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે થી ૬૪૬૭.૯૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરિજનોની જમીન પર તેમને ૬૪૬૭.૯૫ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) ઉપયોગ કરવાનું વિચારૂં છે. અને એલોટી સૂચિત એફ.એંસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સૂચિત બાધકામ કરવાના છે. અને ફ્લેટ/શોપનું વેચાણ કરવાનું છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા

ઉક્ત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમાજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ/શોપ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૦૫)ફ્લેટ/શોપના કબજાની કાર્યપદ્ધતી :

(૫.૧) પ્રમોટર મિલકતો કબજો તારીખ૩૧-૧૨-૨૦૨૪સુધી અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સમ્પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને ફ્લેટ/શોપસોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જોતે પ્રોજેક્ટ માં થી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ વાર્ષિક એસબીઆઇ નાMCLR + 2% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક એસબીઆઇ ના MCLR + 2% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અચત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત ના કારણે સ્થાવર મિલકત ના પ્રોજેક્ટ નો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટ ની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાત ના કારણે પાલન માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રામોટર કબજા ની સોપનીના સમય માટે સમય મર્યાદા માં વધારો કરવા હકદાર રહશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી અક્યુપંસી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશ નો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ ૩ મહિનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપસે અને ૧૫ દિવસ માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટી ને ફ્લેટ/શોપનો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ મિલકતનું સમ્પૂર્ણ બાધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મિલકત વપરાશ નો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટી એ મેઈન્ટેનન્સ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવીકે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા વોટર તથા વિજારીના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ ડ્યુટી તથા નોધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર

ને ચૂકવે ત્યાર બાદ દસ્તાવેજ ની નોધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩)પ્રમોટર ના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકાવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણ સર કરવેરાની રકમ વગેરે હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રામોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધી પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી સકસે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે એલોટી ધ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટી ની તરફેણ માં ફ્લેટ/શોપ/ ફ્લેટ/શોપ ની ફરવાની રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ અથવા કુલ રકમ ના ૧૦% બાદ બાકીની રકમ એલોટી ને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજ ની જવાબદારી રદ થશે

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટી ને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલ થી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઇલઅથવા પોસ્ટલ સરનામે ૧૫ દિવસ ની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનનો ભંગ બાબતે જવાબ નહિ આપે તો આવા નોટીસ ના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાનની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર ને દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસ માં જે હપ્તા ચૂકવવાના હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ કરે છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ ફ્લેટ/શોપરદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે

તથા પ્રમોટર (રદ્દ થવાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટી ને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત કર્યા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વગેરે રહેશે નહીં. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેદારીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટ માં થયેલ તેનું એલોટ રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર ફ્લેટ/શોપમાટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬)એલોટીની (પ્રોપર્ટી) નો કબજો લેવાની નીષ્ફળતા :

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ, બાંહેદરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટી ને મિલકત નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા ની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફ્લેટ/શોપ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલકત ના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચૂકવશે. પ્રમોટર ને ચૂકવેલ રકમ પ્રમોટર ની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળી ની રચના થયેલી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચ ની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત:

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટ/શોપનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરિયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખાને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ ની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ ના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

સી. જમીન કે પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટ/શોપકે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુ માં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, ફ્લેટ/શોપ/ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈ પણ એવું કર્યા કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કર્યા કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટી ના ઉત્પન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિત ને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈ પણ વ્યક્તિ કે પક્ષ કાર સાથે વેચાણનો કરાર કે વેચાણ દસ્તાવેજ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટી ના ઉક્ત મિલકત સંબંધી હકો ને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટી ને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટર ને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.

આઈ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતોનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટી ને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટી ના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે.એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ ની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટ માં જરૂરી સેવા પૂરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે.પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજ ની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત ન્સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રાહકની કોઈ પણ નોટીસ) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) **<u>એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ મિલકત ખરીદવા કાર્ય વાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,</u>**

એ. મિલકત નો કબજો સંભાર્યા બાદ એલોટી એ કબજાની તારીખ થી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમર કામ થઇ સકે તેવી સ્તીથીમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના મિલકત માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે તહી એલોટી ની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞા ના કારને મકાન ના કોઈ સામાન્ય વપરાશ માં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી. એલોટી મિલકત ના યાંત્રિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ માં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધિત સ્થાનિક સત્તાકે સત્તાધીકારીના નિયમ નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી. એલોટી પોતાના મિલકત માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે તહી એલોટી ની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞા ના કારને મકાન ના કોઈ સામાન્ય વપરાશ માં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમર કામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધાકારી ના નીયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટ/શોપ, દુકાન, સદર મિલકત ના બદલાવ કે ફેરફાર કે વધારા કરી શકશો નહિ સદર મિલકત ને નુકસાન તે રીતે સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરી શકશો નહિ. ફ્લેટ/શોપ, તેનીદીવાલ કે વિભાજક દીવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ, તેને લગતા તમામ વસ્તુ ઓ ને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમાર કામ થઈ સકે તેવી સ્થિતિ માં રાખશે.

ઈ. સદર મિલકત નો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લઈએ છીએ કે તે મિલકત ના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટ ના અથવા ફ્લેટ/શોપ ના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદ ઉપરાંત બહાર ના હિસ્સા માં કોઈ પણ સ્થળે બહાર ની દીવાલો માં તથા બાહ્ય વિભાગ ના દીવાલ માં અથવા બારી ઓ માં રંગ કામ યોજવામાં બદલાવ નહિ કરે અથવા બહાર ના એલીવેસન માં કે યોજના કે રૂપ રેખામાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.

એફ. એલોટી સદર મિલકત માં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈ પણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકાર ના કચરા, એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિ અથવા ફેંકશે નહિ.

જી. મકાનને સંબધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજરી અને પાણી સંબધિત એલોટી ના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફ્લેટ/શોપના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વીમાના પ્રીમીયમ ની રકમ તથા તે પ્રકારની તામામ લાદવામાં આવેલ રકમ

માં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સાપુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

આઈ. સાદર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફ્લેટ/શોપઅંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં સ્થિત છે. તેમાં કોઈ પણ પ્રકાર ની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કરને ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર ના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ના હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધાતીએ વરતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જબદાર રહશે નહિ

(૦૯) **<u>ફ્લેટ/શોપના દસ્તાવેજ બાબત :</u>**

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર ને પોતાની તરફેણ માં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

<u>(૧૦)ક્ષતિની જવાબદારી :</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, સદર મિલકતની કામગીરી, ગુણવત્તા બાબતે કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષ ની અંદર પ્રમોટર ના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવા ની રહશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી નું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહશે. જો કે પ્રમોટર કોઈ પણ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહશે નહિ અથવા ખામીયો કે જે વર્કમેનસીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા ને અને સેવાની જોગવાઈ ખામી કે જે પ્રમોટરને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) <u>સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણી ને આધીન એલોટી ના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ હક્ક :</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકત ની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતી થી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએસન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સએજન્સી અથવા એસોસિયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતોઅને બોલીઓને આધીન તથા એલોટી ને તમામ જવાબદારી ઓના પાલન ઉપર આધારિત રહશે.

(૧૨) <u>સમરકામ માટે ફ્લેટ/શોપમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :</u>

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ/એસોસિયેસન ઓફ એલોટી ને અથવા તેના એજન્ટ ને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ, તથા પાર્કિંગ ની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યાદિત હક્ક રહશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિયેસન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમય માં કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટ/શોપ/ પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩)<u>ફ્લેટ/શોપસર્વિસ નો વપરાશ :</u>

ફ્લેટ/શોપમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબસ્ટેસન તથા અન્ય સેવા સહિત, ડીજી સેટરૂમ ભૂગર્ભ પાણી ના ટાકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નીસમક પંપ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ માર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈ પણ સંજોગોમાં એલોટી ને સર્વિસ એરિયા કોઈ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહિ મળે સિવાય કે જે

પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસિયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪)<u>ફ્લેટ/શોપસબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :</u>

એ. ફ્લેટ/શોપ આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધારી નિયમ, નિયમન વિગેરે ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારી નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાય કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટ/શોપ) વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહશે. તથા નુકસાન ની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મિલકત માં કોઈ પણ દીવાલ(બહાર ની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહિ, દુર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસિયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસિયેસન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરત ના ભંગના કારને ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહશે.

(૧૫)<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :</u>

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાત ની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબત ની તમામ જવાબદરી સાથે એલોટી આ કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લેછે આ ફ્લેટ/શોપસંબધિત સક્ષમ અધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયતો, અધિગ્રહણ તથા માગની, સમારકામ વિગેરે ની જરુરીયાત ઉત્પન થાય તો તે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬)<u>પ્રમોટર ગીરો મુકાશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન કરશે નહિ :</u>

પ્રમોટર આ કરાર માં સહી કરે ત્યાર બાદ તે ફ્લેટ/શોપગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલ માં રહેલ કોઈ પણ અધી નિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું

ગીરો, બોજો જેને આવું મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટી ના હક્ક હિતને નુકસાન કે અસર કરતા રહશે નહી.

(૧૭)<u>સંબધિત રાજ્યના ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩:</u>

પ્રમોટર એલોટી ને ખાતરી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમન નું પાલન કરી ને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮)<u>બંધનકારક અસર :</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખત કરાર એલોટી ને મોકલી આપવાથી ૩૦ દિવસ માં પેમેન્ટ પ્લાન માં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટસાથે સહી કરી ને પ્રમોટર ને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર દ્વારા જન કાર્યથી સબધીત સબરજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે હાજર નહિ થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન થયુ નથી

જો એલોટી આ કરાર ૩૦દિવસ માં સહી કરી ને પ્રમોટર ને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને/અથવા જ્યાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાન કરીએથી સબરજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટી ને તેની કસુર સુધારવા સુચના/નોટીસ આપશે. અને જો તે નોટીસ એલોટી ને મળ્યાની ૧૫ દિવસ માં ભૂલ સુધારવા માં ન આવે તો એલોટી ની અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટી એ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગ ની રકમ સહીત એલોટી ને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સીવાય પરત કરવામાં આવશે.

(૧૯)<u>સંપૂર્ણ કરાર:</u>

આ બાનાખત કરાર ને તેના પરીશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યહવાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ ફ્લેટ/શોપબિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારો ની સંબધિત આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોઉત્તર એલોટી લાગુ પડવા બાબત.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈ પણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના એલોટી ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉત્તારોક્ત કરેલ બાહેધરી તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે થશે.

(૨૨)<u>અલગતા બાબત/રદ્દ કરવા બાબત(Severability):</u>

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

(૨૩)<u>કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ:</u>

જ્યાં જ્યાં ઠરાવમાં આવ્યું હોય કે એલોટી એ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટી ઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવાનું રહશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટ/શોપના કુલ કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણસર અનુસાર એલોટી એ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪)<u> વધારાની ખાત્રી :</u>

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નીચ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારના કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યહવાર

અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબીલી કે ઉત્પ્પન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણ તા માટે નાનને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજ ની સોપની કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫)**<u>સહી કરવાનું સ્થળ :</u>**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર ની કચેરી ને અથવા અન્ય સ્થર પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કરતા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીષ્ટાર કચેરી માં નોધણી થયા બાદ જે તે કરાર સંપૂર્ણ થશે. તથા આ કરાર માણસા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬)**<u>નોધણી :</u>**

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા વેચાણ દસ્તવેજ નોધણી ધારા હેઠર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા માં સબરજીષ્ટાર કચેરી માં નોધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસ માં હાજરી આપી સહી કાર્યની કબુલાત આપશે.

(૨૭)**<u>સૂચનાઓ :</u>**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટર ને તેમના મથાળે દર્શાવેલ સરનામે રજીષ્ટર ટપાલ થી મોકલવામાં આવશે. તો તે નોટીસ યોગ્ય રીતે બજીગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ ના ઉપરોક્ત સરનામાં માં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એ એકબીજા ને તેની જન કરવાની રહશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યહેવાર તથા ટપાલો પ્રમોટર ને તથા એલોટી ને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **<u>સંયુક્ત એલોટી :</u>**

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

(૨૯)**<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોધણી ખર્ચ :</u>**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોધણી નો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શારતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વગેરે બાબત અસર – પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાંઆવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :

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

(૩૨)સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આપેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પર પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "શ્યામ વિહાર" નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વ : સર્વે નં. ૧૭૫૦ ની જમીન

પશ્ચિમે : ગાંધીનગર-માણસા રોડ

ઉત્તરે : સર્વે નં. ૧૭૪૮ ની જમીન

દક્ષિણે : સર્વે નં. ૧૭૪૨ ની જમીન

<u>પરિશિષ્ટ – ૨</u>

<u>વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ – ૧ માં દર્શાવેલશ્રી ડેવલોપર્સદ્વારા બાંધવામાં આવેલ શ્યામ વિહાર નામની યોજનાના _____માળ પર આવેલ ફ્લેટ/શોપ નંબર ...., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ .... ચોરસ મીટરતથા બાલ્કની અને વોશ એરિયા .... ચોરસ મીટર(બિલ્ટઅપ એરિયા ....ચોરસ મીટર) છેતથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહિતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર .... ની જમીન સહિતની મિલકત.

સદર મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

<u>એનેક્ષર – ૧</u>

રેરા હેઠળ નોધણી પ્રમાણપાત્ર

<u>એનેક્ષર – ૨</u>

ફ્લોર પ્લાન

<u>પ્રોજેક્ટ સ્પેસીફીકેશન</u>

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરે ની યાદી

(ફ્લેટ/શોપના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફ્લેટ/શોપ તમામ પ્રકાર નો માલ સમાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં...........

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર

૨. બહાર ની દીવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટ, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દીવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

૩. દરવાજા : પ્લેન ફ્લશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડર બારી.

૫. ફ્લોરીંગ :વિટ્રીફાઇડ ટાઈલ્સ

૬. રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે.

૭. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેરરીવેર્સ

૮. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઈલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦. લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવળી લીફ્ટ.

ઉપરોકત દશાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ બાનાખતમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

લખી આપનાર /પ્રમોટર વતી તેના ભાગીદારો

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી
અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....
(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

<u>સાક્ષી</u>

૧) ....

૨) ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા/અલોટી:

....
શ્રી ....

બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

....

(૧) શ્રી હિતેશભાઇ રણછોડભાઈ પટેલ

....

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

....

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ