શ્રી

બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું)

પ્રોજેકટ રજી.નં.

આજરોજ તારીખ ..../....../૨૦૨૨ ને ....વાર **ના રોજ** ત્રણ પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે આ બાનાખત કરાર કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/બાનાખત લખી આપનાર/જમીન માલીકો

(૧) રમેશભાઇ અંબાલાલ પટેલ (૨) ભાવેશ રમેશભાઇ પટેલ

(૩) દેવેશ રમેશભાઇ પટેલ (૪) ડોનીલ રમેશભાઇ પટેલ

તમામ ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો વેપાર રહેવાસી માંજલપુર, વડોદરા. ઉપરના નંબર ૧ થી ૩ ના કુલ મુખત્યાર **ડોનીલ રમેશભાઇ પટેલ** તથા નંબર **૪** પોતે જાતે ઉ.વ. ૪૫ ધંધો વેપાર રહેવાસી માંજલપુર, વડોદરા.

પાન નંબર ACSPP 2475 L, આધાર નંબર 3851 3396 6175

(૫) રોહીતભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ ઉ.વ. ૫૭ ધંધો વેપાર રહેવાસી મીત બંગલો, માંજલપુર, વડોદરા.

પાન નંબર ACOPP 2787 R, આધાર નંબર 3960 3204 5952

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન) માં જોતે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દો માં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સ

મે. ઓમ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો વતી ભાગીદાર (ABXFA 7944 B)

ડોનીલ રમેશભાઇ પટેલ ઉ.વ. ૪૫ ધંધો વેપાર રહેવાસી માંજલપુર, વડોદરા.

પાન નંબર ACSPP 2475 L, આધાર નંબર 3851 3396 6175

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન) માં જોતે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દો માં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જોગ આ બાનાખત લખી લેનાર ત્રીજા પક્ષવાળા/લખી લેનાર

....

....

....

....

....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર– વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યકતિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ–૫) માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ સયાજીપુરા ના રેવન્યુ સરવે નંબર ૫૫૭ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૩૮ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ કુલ ૫૫૫૨ ચોરસ મીટર જમીન છે. તેના વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **ઓમકારા સ્કાયલાઇન્સ** ના **દુકાન/ફ્લેટ નંબર ....** વાળી મીલકત જેના ફ્લેટ નું કારપેટ એરીયા નું માપ .... ચો.મી. તથા બાલ્કની નું માપ .... ચો.મી. અને વોશ એરીયાનું માપ .... ચો.મી. અને બીલ્ટ અપ એરીયા નું માપ .... ચોરસ મીટર છે. જેમાં ઓમકારા સ્કાય લાઇન્સ નામની સ્કીમ નું આયોજન કરેલ છે.

સદર જમીન અમો તેના મુળ માલીક પાસેથી તારીખ ૧૫.૧૨.૨૦૦૬ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૯૫૫૫ થી વેચાણ થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં દસ્તાવેજ નોંધાયેલ છે. જે આધારે જેના રેવન્યુ રેકર્ડ માં પડેલ વેચાણ નોંધના આધારે અમો આ લેખ લખી આપનાર એકતરફવાળાઓના સંયુકત સહ નામે નામફેર થયેલી છે. અને માલીક બનેલા છે.

ત્યારબાદ અમો એક પક્ષવાળા એ બીજા પક્ષવાળા ને તારીખ **03.06.૨૦૨૨** ના રોજ જોઇન્ટ ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો છે. જેનો રજીસ્ટર નંબર **૯૭૫૧** છે. જે આધારે બીજા પક્ષવાળા ને સામેલ કરેલ છે. અને અવેજ પણ બીજા પક્ષવાળા ને લેવાનો છે.

સદરહું જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે. તથા તેનો બીનખેતી નો હુકમ એનએ/એસઆર/૨૩૧/૨૦૧૨–૧૩ નં. જમીન/ડી/કલન–૬૫/વશી/૪૬૬૫ થી ૪૬૭૩/૧૪ તા. ૧૪.૭.૨૦૧૪ થી કલેકટર શ્રી એ તેમનો હુકમ કરતા એન એ ની પરવાનગી આપેલ છે. અને સદર જમીન બીનખેતી થયેલ છે.

સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી જે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન તરફથી રજાચીઠ્ઠી નંબર વોર્ડ–૪/એચબી–૪૦/૨૦૨૨–૨૦૨૩ તા. ૫.૯.૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરુરીયાત સંપુર્ણ

રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં દુકાનો, ફસ્ટ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા ૨ થી ૧૨ ફ્લોર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **ઓમકારા સ્કાયલાઇન્સ** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદન તરફથી રજાચીઠ્ઠી નંબર વોર્ડ–૪/એચબી–૪૦/૨૦૨૨–૨૦૨૩ તા. ૫.૯.૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં **''રેરા''** કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ચ)એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી, કન્સટ્રકશન એન્જીનીયરશ્રી, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સરવે દફતર ની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ, પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/વડોદરા મહાનગર સેવાસદન દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તે એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) અમો એલોટીએ **ઓમકારા સ્કાયલાઇન્સ** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ..... માળ નો **દુકાન/ફ્લેટ નંબર ....** જેના ફ્લેટનું કારપેટ એરીયા નું માપ .... ચો.મી. તથા બાલ્કની નું માપ .... ચો.મી. અને વોશ એરીયાનું માપ .... ચો.મી. અને બીલ્ટ અપ એરીયા નું માપ .... ચોરસ મીટર છે. જે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને ઓમકારા સ્કાયલાઇન્સ મા આવેલ એપાર્ટમેન્ટમાં ઉપરોકત જણાવેલ મિલકત તે સાથે કોમન પાર્કીંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ના ખંડ અને મુજબ સહિયારી સુવિધા માં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલકત કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતને જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજા ને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરાર માં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરુપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણે ની અરસ પરસ રજુઆત શરતો ત્રીવચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા ઠ માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–૨માં એપાર્ટમેન્ટ નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩માં સામાન્ય વિસ્તાર સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ **દુકાન/ફલેટ** ની નીચે જણાવેલ કુલ કીંમત રુપીયા .... અંકે રુપીયા .... પુરાની રકમના ૧૦ ટકા તથા તેથી ઓછા પ્રમાણે બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રુપીયા .... અંકે રુપીયા .... પુરા નીચે મુજબ ચુકવેલ છે.

રુપીયા

રુપીયા

રુપીયા

રુપીયા

રુપીયા .... કુલ રુપીયા

નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી .... માસ સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છે. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

(એ) સદર દુકાન/ફલેટની કુલ કીંમતના પ્રથમ ૩૦ ટકા ના પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર કર્યા તારીખ થી ૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(બી) સદર દુકાન/ફલેટ ની કુલ કિંમતના બીજા ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ત્રીજા ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા બીલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ચોથા ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલસ, બારી–બારણાંનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવી રહેશે.

(ઇ) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમાં ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનું બહારનું પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) સદર એપાર્ટમેન્ટ ની કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વિજળી, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરુરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ) સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતની બાકીની ૧૦૦ ટકા પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબોની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમાં ભોગવટા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટમાં દુકાન/ફલેટ નો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં દુકાન/ફલેટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટમાં દુકાન/ફલેટ નો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર શરતનં.૧૧ (એ) થી (એચ) માં જણાવેલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઇપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટર તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર ૨ ટકા (MCLR+2%) વ્યાજ સાથે વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો

પ્રમોટર તમો એલોટીને સહીથી સદર બાનાખત મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રુબરુ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ. વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઇચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઇમેલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશુ અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને વાર્ષિક સેંકડે MCLR+2 (બે) ટકાવ્યાજ આપવાનું રહેશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનાર દ્રારા કોઈ પણ સંજોગો માં બે માસથી વધારે વિલંબ કરવામાં આવશે નહી અને જો લખાવી લેનાર દ્રારા બે માસથી વધારે વિલંબ થશે તો અમો લખી આપનારને આ સોદો યાને વેચાણ વ્યવહાર રદ કરાવો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા વેચાણ કિંમતના ૧૦ % રકમ જપ્ત (Forfeit) કરીશુ અને અન્ય ત્રાહિત વ્યકતિને સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરીશુ અને તેમાં લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી. અને સદરહું મિલતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમિત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી. ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખતનું રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રુબરુ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ (MCLR+2%) વ્યાજ સાથે પરત ચુકવી આપીશુ જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી મતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનના સંદભમાં આજ તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેકક્ષ ફકતપરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ) માત્ર ૫૫૫૨ ચોરસ મીટર જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાને અમલ કરીને અતવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકને લાગુ પડતા ફેરફાર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ એસ આઇ (F.S.I Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ એસ આઇ તરીકે ઉપલ્બધ એફ એસ આઇ ની ચુકવણી મળતા ટીડીઆર અથવા એફ એસ આઇ નો લાભ મેળવીને ૫૮૨૬.૯૫ ચોરસ મીટર એફએસઆઇ વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન પર તેમણે ૫૫૫૨ ચોરસ મીટર એફએસઆઇ નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચિત એફએસઆઇ ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઇ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે ઉપરોકત દુકાન/ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ છે.

The Promoter shall not have any claim of FsI additional FSI and terrace rights after Building Use Permission has been obtained such rights if any will be owned by the Association of Allottee.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદરુપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્રારા વિકાસ ચાર્જ ના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્રારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્રારા લાદવામાં

આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક બેંકના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરા નો મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરુર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુનિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસઆઇ ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) અમો લખી આપનારે સદરહું બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણો થઇ ગયાબાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કારપેટએરીયા કે જેતમો લખાવી લેનાર-ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે. જે આવા કારપેટએરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩%ના ફેરફાર કારપેટને આધીન રહેશે. જો કારપેટએરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તેવા સંજોગોમાં કારપેટએરીયાની કુલ કિંમતજે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને અમો લખી આપનારે વધારાની રકમ જે તમો લખાવી લેનાર-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાષિક (MCLR+2 (બે) ટકાના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કારપેટ એરીયામાં વધારો હોય તો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર-ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આકરારના પેર નં.(૧.૪) માં જે કારપેટ એરીયા દશાવવામાં આવેલ છે. તે કારપેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે એ એલોટીને મિલકતની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/સોગંદનામું, દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરુરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરુરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે.

જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્રારા મુસદ્ધારુપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારી ને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવણી અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકતિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તમામ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પુર્ણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો મિલકતનું કામ પુરુ થઇ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) પ્રોજેકટ/એ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ

પ્રમોટર દ્રારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ એસ આઇ) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્રારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે.

(૦૫) એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી

(૫.૧) અમો લખી આપનારે દુકાન/ફ્લેટ નો કબજો તમો લખાવી લેનારને તા.૩૧.૦૭.૨૦૨૭ સુધીમાં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો અમો લખી આપનાર કે અમારા એજન્ટો ઉપરોકત દુકાન/ફ્લેટ નો કબજો અમારા નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય તમો લખાવી લેનારને આપવામાં નિષ્ફળ જઈએતો અમો લખી આપનાર લખાવી લેનારને તમોએ આપેલ રકમ ઉપર વાષિક સેંકડે MCLR+2 (બે) ટકાના વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર રહીશુ.

વધુમાં સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખીક કે લેખીતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબોની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ (MCLR+2%) સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી મતા કરી કબુલ કરો છો. અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં. (૧૯) માં જણાવેલ મુદત સુધીમાં તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ MCLR+2% અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે.

અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે તેની ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઇ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઇ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકકદાર રહેશો નહી.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા

કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ દુકાન/ફલેટ નો કબજો સોપી આપશે. પરંતુ મિલકતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મિલકત વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્રારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ વખત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્રારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પંરુત એ પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ–મેઇલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્રારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્રારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હશો તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્રારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટરે તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલા તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) એલોટીની (પ્રોપર્ટી) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરુરી લતીપુત બાંહેધરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સા માં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (દિવસ) બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જયારે મિલકતના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલકતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આવ્યાની ૧૫ દિવસ માં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળો ની યાન થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધી મુજબ વસુલે છે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકો.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને મીલકતનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરુરી કાગળો, જ્ઞાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ ટાઇટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરુરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનની માલીકી તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરુરી મંજુરીઓ મેળવે છે.

સી. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી. જમીન પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇ પણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઇ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા મીલકત સબંધીત સક્ષણ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ મીલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કયાદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇ પણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇ પણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલકત સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

આઇ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

જે. એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરુરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર ની જવાબદારી રહેશે.

કે. પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભાર, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેર જે કોઇ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકારી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહકની કોઇ પણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે છે કે કરાર કરે છે કે એ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી, એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મીલકતના કોઇ પણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી ની જવાબદારી રહેશે.

સી. એલોટી મિલકતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદારી એલોટી ની રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકરીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકત, એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી, એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મિલકતની દીવાલ કે વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોટર, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઇ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે, એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી

તથા જવાબદારી લે છે કે તે મિલકતના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલકતના બહારના હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બહારના વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલવા નકકી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રુપરેખામાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

જી. મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ. સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

આઇ. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બીલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૦૯) એપાર્ટમેન્ટમાં દુકાન/ફ્લેટ ના દસ્તાવેજ બાબત

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર મિલકતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણી ફી, તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

(૧૦) ક્ષતી ની જવાબદારી

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, બાનાખતના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાને જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજક ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) સંપુર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીને તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર

પ્રમોટર/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરુરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/મીલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) એપાર્ટમેન્ટ સર્વીસ નો વપરાશ

ઓમકારા સ્કાયલાઇન્સ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોરમર, ડીજી સેટરુમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રુમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રુમ અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇ પણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત

એ. એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી, તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે. એલોટી મિલકત/એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિજ પ્રથાને અનુરુપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઇ પણ શરતો ભંગના કારણે ઉતપન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લેછે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરુરીયાતો અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરેની જરુરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ને અનુરુપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમન નું પાનલ કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર

પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખત કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યા ની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોઘણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઇ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર

આ બાનાખત કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ એપાર્ટમેન્ટ/મીલકત બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક બંન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇ

પણ ઉત્તરોત્તર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે થશે.

(૨૨) અલગતા બાબત

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણાત્રીની પધ્ધતી

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

(૨૪) વધારાની ખાત્રી

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરુરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરુરી દસ્તાવેજ સહી કરશે, તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરુરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરુરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી આવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોધણી

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

(૨૭) સુચનાઓ

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે. તેમ સમજવામાં આવશે. આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટી
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.
(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદ નો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલા ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) સદર બીલ્ડીંગમાં દુકાનો વાળાનું પાકીગ ઈલાયદા છે તથા માત્ર દુકાન વાળાઓજ પાકીગ કરવાનું છે. તેમજ ફ્લેટવાળાનું પાકીગ છે ત્યા ફ્લેટવાળાએજ પાકીગ કરવાનું રહેશે આ શરત બીલ્ડીંગના તમામ સભ્યોને લાગુ પડશે.

(૩૩) સદર પ્રોજેકટની નોધણી રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ નોધણી નંબર .... થી કરવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૧ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ–૫ સયાજીપુરા વડોદરા ના મોજે **સયાજીપુરા** ના **રે.સ.નં. ૫૫૭** પડેલો છે. જે **ટી.પી.સ્કીમ** નંબર **૦૧** માં સમાવેશ થતા જેનો **ફાઈનલ** પ્લોટ નંબર **૩૮** પડેલો છે. જેનું ભરતમાં માપ ૫૫૫૨ ચોરસ મીટર જમીન છે. તેમાં ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે વડોદરા મહાનગર પાલિકા ની રજા ચીઠ્ઠી મેળવીને **ઓમકારા સ્કાયલાઈન્સ** નામ રાખીને ફ્લેટો/દુકાનો નું આયોજન કરેલ છે. જેમાં બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં દુકાનો, ફસ્ટ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા ૨ થી ૧૨ માળ ફ્લેટો નું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ટાવર એ, બી તથા સી આવેલ છે.

જેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:–	૧૮ મીટર ટી.પી.રોડ આવેલ છે.
પશ્ચીમે	:–	એફ પી નંબર ૩૭ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:–	૧૫ મીટર ટી.પી.રોડ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:–	એફ પી નં. ૩૯ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨ વેચાણ આપવાની મિલકત નું વર્ણન

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની રજાચીઠ્ઠી મળેલ છે.

જેમાં આવેલ **ઓમકારા સ્કાયલાઈન્સ** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટ માં **........** માળનો **દુકાન/ફલેટ નંબર ....** નીચે મુજબ છે.

ફલેટ નંબર	ટાવર નંબર	બીલ્ટ અપ નું માપ ચોરસ મીટર	વરાડે પડતી જમીન નું માપ ચો.મી.	કારપેટ એરીયા નું માપ ચો.મી.	બાલ્કની એરીયા ચો.મી.	વોશ એરીયા ચો.મી.

ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

પરિશિષ્ટ–૩

એનેક્ષર–૧

રેરા હેઠળ નોધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)
ફલેટના તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં
૧.આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટ, પુટ્ટી ફીનીશ.
૩. દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર, **૪.** બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
૫. ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ, **૬.** પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
૭. ઈલેક્ટ્રીક સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ, **૮.** લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ
ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી આ કરાર સોપી આપેલ છે.
પ્રમોટર (બાનાખત કરાર કરી સહી કરનાર)
લખી આપનાર એક પક્ષવાળા

(૧) રમેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ (૧).....................................
(૨) ભાવેશ રમેશભાઈ પટેલ
(૩) દેવેશ રમેશભાઈ પટેલ
(૪) ડોનીલ રમેશભાઈ પટેલ
ઉપરના માં નંબર ૪ પોતે જાતે તથા
નંબર ૧ થી ૩ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે
ડોનીલ રમેશભાઈ પટેલ

(૫) રોહીતભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ
લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા
મે. ઓમ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો વતી ભાગીદાર

ડોનીલ રમેશભાઈ પટેલ (૨).....................................