

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

RERA REG NO.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ બીલ, વિસ્તારમાં આવેલ “પદ્મભવમ વિલા” નામની યોજના પૈકી યુનિટ નં. નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૨૩ નેવારના રોજ બાનાખત કરાર

લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા (એલોટી):-

૧. નામ:- : શ્રી

ઉ. વ. આ:- : વર્ષ, ધંધો, (આધાર નં.)

૨. નામ:- : શ્રી,

ઉ. વ. આ:- : વર્ષ, ધંધો, (આધાર નં.)

સરનામું:- :,

(જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં એકતરફવાળા/વેચાણ રાખનાર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનાર, એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા,

લખી આપનાર/જમીન માલીક/ (પ્રમોટર) બીજી તરફવાળા:-

અરુણોદય ઇન્ફા, (PAN NO. ABTFA 9027 D) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર અજય રમણલાલ પટેલ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો. વેપાર, (આધાર નં. ૯૫૮૩ ૭૫૩૫ ૨૩૭૦), ઓફિસનું સરનામું. ૭/એ, જ્ઞાનકુંજ સોસાયટી-૧, અભિલાષા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં (ડેવલોપર્સ) (પ્રયોજક) (પ્રમોટર) જમીન માલીક /બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો પોતે જાતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એક્ઝીક્યુટર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે બીજીતરફવાળા,

જત આ સદર કબજા વગરનો બાનાખત કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળાએ તમો લખી લેનાર/એકતરફવાળાને સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમારી રાજીખુશી થી લખી આપીએ છીએ કે.....

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે બીલની સીમના બ્લોક નં. ૬૮૧/બ, (જુનો સર્વે નં. ૯૬૨/બ), બ્લોક નં. ૬૮૨/બ, (જુનો સર્વે નં. ૯૬૪/૨/બ) તથા બ્લોક નં. ૬૮૩, (જુનો સર્વે નં. ૯૬૫) વાળી કુલ ૨૩૯૭૯ ચો.મી. જમીનમાં આયોજીત વિશ્રામ નામની યોજના પૈકી ટાઈપ એ માં આવેલ પ્લોટ નં. ૦૬ તથા

૦૭ જેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૭૨૧.૧૬ ચો.મી. તથા ૭૧૨.૮૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૪૩૩.૯૬ ચો.મી. વાળી જમીન અમો લખી આપનારે પટેલ અલર્કકુમાર અશોકકુમાર વિગેરેનાઓ પાસેથી તારીખ ૧૫/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ રજુ. વેચાણ દસ્તાવેજ જેનો રજુ. નં. ૨૯૨૭ થી કાયમના માટે વેચાણ રાખેલી છે. તે આધારે સદર બીનખેતી વાળી જમીનો અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સંયુક્ત માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નં. ૬૮૧/બ, ૬૮૨/બ, ૬૮૩ વાળી જમીન મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીન હતી. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, કરવા માટે મે. કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ હુકમ નંબર રીવી/એન.એ./એસ.આર./૯૬/૨૦૧૦-૧૧ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૧૭/૨૦૧૧ થી તારીખ ૨૯/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદન દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નંબર 003BP22233340 તારીખ ૧૫/૦૪/૨૦૨૩ થી નક્કશો મંજુર કરી વિકાસ કરવા માટે પરવાનગી આપેલ છે. તે મુજબ અને મંજુર થયેલ નક્કશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “પદ્મભવમ વિલા” નામની રહેણાંક યુનિટની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે. તે “પદ્મભવમ વિલા” પૈકી યુનિટ નં. નુ આયોજન કરેલ જેની વિગત નીચે પરીશીષ્ટમાં જે મિલ્કત દર્શાવેલ છે તે મિલ્કતનો તમોને બાનાખત લખી આપીએ છીએ.

સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ કાયદાને જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવેલ છે જેનો (RERA Reg. no.) તારીખ થી મેળવેલ છે.

સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાન અને ટાઇટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ અને સ્પેસીફિકેશન તેમના આર્કીટેક હિતેશ મોદી અને સ્ટ્રક્ચર પ્રેરણા એસોસિએટસ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરવાતા અન્ય દસ્તાવેજો પણ જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસીને સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

સદર યોજનામાં જમીનના કાયદેસરના રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭, ૧૨, ૮અ, તથા પ્રમોટર/ અયોજક ના વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ વિગેરે માહિતી એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનિટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

સદર યોજનામાં આયોજન થનાર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન, રજાચીક્રી તથા મંજુર થયેલા નક્કશા વિગેરે એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા ચકાસી લેવામાં આવેલ છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરી સદર યોજનામાં આવેલ યુનિટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.

અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તા મંડળ પાસેથી પ્લાન સ્પેસીફિકેશન એલીવેશન લાગત કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ અંગે કંમ્પલીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે.

આથી એલોટી/લખી લેનાર/પ્રમોટર /આયોજક/આયોજનર પાસેથી યુનિટ નં.વાળી મિલ્કત જેનો પ્લોટ એરીયા ચો.મી. વાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી સદર યુનિટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જત, સદર કરારમાં બન્ને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ અને રજુઆતો પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો અને નિયમોનુ વફાદાર પણે પાલન કરવાની ખાતરી સાથે બન્ને પક્ષો નીચેની શરતોને આધિન આ કરાર કરવા માટે બન્ને પક્ષ સહમત થયેલ છે.

જત, સદર એક્ટ/ અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર/આયોજકે સદર પરિશિષ્ટમા દર્શાવેલ મિલ્કતના વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ હેઠળની સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો લખી લેનાર તે બન્ને પક્ષકારોને નીચેના જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતો ને આધિન આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧) જેની કુલ વેચાણ કીંમત રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરાની કીંમતે કરવા સહમત થાય છે અને પ્રમોટર/ આયોજક તે અનુસારનો યુનિટ, ઠરાવ્યા અનુસારની તેવી કીંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ થી આપવા સહમત થાય છે. સહીયારા ઉપયોગ વિસ્તાર અને સુવિધાઓનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડવામાં આવેલી દ્રીતીય અનુસુચી/ એનેક્ષીયરમાં આપવામાં આવેલ છે.

:: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ

આમ બાનાપેટે ઉપરોક્ત વિગતે તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો ડેવલોપર્સ/જમીન માલીક બીજીતરફવાળાને રૂપીયા મળી ગયેલ છે. જે મળ્યાનુ કબુલ કરી સદર અમો લખી આપનાર ડેવલોપર્સ/ બીજીતરફવાળાઓ તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખત નો કરાર લખી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૨) અવેજની ચુકણી મટેની વિગત/પેમેન્ટ પ્લાન

(૧) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/ સમયે વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ અવેજની કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહીં તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજક/બીજીતરફવાળાને બાકી રહેતા રૂ.

...../- અંકે રૂપીયા પુરા ની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સહમત થાય છે.

- (૨) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.
- (૩) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનિટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પ્લીન્થ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
- (૪) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનિટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે મકાન અથવા પ્રભાગનું સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
- (૫) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનિટની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરાસ/લાદી, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
- (૬) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનિટનું સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
- (૭) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત યુનિટ જે સ્થળે સ્થિતી છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની પાણીના પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.
- (૮) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહીં તેટલા) પ્રયોજકને પાણી પંપ, વિજળી નુર, વિજ યાંત્રીક પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીન્થ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (**paving**) અને અન્ય આવશ્યકતાની જેનો ઉલ્લેખ યુનિટ, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.
- (૯) વેચાણ રાખેલ યુનિટની નક્કી કરેલ કીંમતની બાકી રહેતી રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા રજી.દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવ્યે પુર્વ ચુકવવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ બાકીની અવેજ મુદત ૨૪ માસ સુધીમાં વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપી લખી લેનારે અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને સદર મિલ્કતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સુપ્રત કરવાનો રહેશે તથા એકતરફવાળા બાકીની સંપુર્ણ રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવી ન આપે એટલેકે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવીલે તો સદરહુ ૨૪ માસ ની મુદત વિત્યા બાદ આ બાનાખત રદ બાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને એકતરફવાળાના સદરહુ મિલ્કતમાં આ બાનાખત આધારે કોઇપણ પ્રકારના સદરહુ પરીશીષ્ટ વાળી મિલ્કતના હક્કો રહેશે નહીં. તેમજ એકતરફવાળાએ બાના/ટોકન ની રકમ તેમજ અન્ય કોઇપણ રકમ બીજીતરફવાળાને આપેલ હશે તે રકમ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાની અરસ પરસ ની સમજુતીથી નીકાલ કરવાનો રહેશે.

સદરહું મિલ્કત જમીન માલીક/બીજીતરફવાળા અન્ય કોઇપણ વ્યક્તિને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી આપવા હક્કદાર છે. જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર, અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા/કરાવવાની નથી, તેવી પાક્કી ખાત્રી, બાંહેધરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ સાથે એકતરફવાળા લખી આપે છે.

1. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહું બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ એકતરફવાળા તરફથી બીજીતરફવાળાને મળી જતા બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. જેની લખી આપનાર બીજીતરફવાળા ખાત્રી, ભરોસો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમો અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતા જો તે અવેજ લઇ અમો તમોને પાકો દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખર્ચે સહ પાક્કો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલીક મુખત્યાર છે.
2. આથી પ્રયોજક જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પ્રોજેક્ટ ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ બાંધકામ પાત્ર જગ્યા સુચી (Floor Space Index – FSI) માત્ર ૨૫૮૧.૧૩ ચો. મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી **F.S.I (Floor Space Index – FSI)** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ **F.S.I** તરીકે ઉપલબ્ધ **F.S.I** ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા **F.S.I** નો લાભ મેળવીને ૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૧૮૧૬.૫૧ ચો.મી નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત **F.S.I** નો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે. એવી સમજ ના આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચીત **FSI** માત્ર પ્રયોજક ની જ માલીકી નો રહેશે એવી સમજણ સાથે નક્કી કરેલ મિલ્કત ખરીદવા સહમત થયા છે.
3. સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતનો એકતરફવાળાને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબ નુ બાંધકામ/તમામ કામ ચકાસી, સમજી ને કબજો મેળવવાનો રહેશે.
4. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા દંડ વિગેરેની રકમ તમો બાનાખત લખી લેનારે ભરવાની છે.
5. સદર મિલ્કતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઈ આવે તે લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે.
6. સદરહું “પદ્મભવમ વિલા” ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઈ એસોસિએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાયતો તેમા તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ફરજિયાત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તથા સદરહું યોજનામાં જે કાંઈ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઇન્ટેનેન્સ ફી જે કાંઈ નક્કી થાય તે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહું યોજનામાં જે કાંઈ સુવીધાઓ ડેવલોપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમા આવેલ

રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ બધા સભ્યોએ સંપીને ભેગા મળીને કરવાનો રહેશે.

7. પ્રયોજક સદર મિલ્કત ઉપર કોઇપણ જાતનો ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી (**Promoter Shall not Mortgage or create Charge**) પ્રયોજક (**Promoter**) દ્વારા આ કરારમાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મકાન ને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યું હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.
8. તમો સદર બાનાખત લખી લેનારએ સદરહુ મિલ્કત જમીનના ટાઇટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનો એરીયા જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. કોઇપણ આકસ્મિક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલ્કતને કોઇ નુક્શાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારા બીજી તરફવાળાઓ ની રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.
9. પ્રયોજક (**Promoter**) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે કે જ્યારે મકાન નો કબજો નક્કી કરેલ તારીખે ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ અથવા તો તે પહેલા સોંપશે. પરંતુ, જો પ્રયોજક સદર યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો ફાળવણી મેળવનાર/એલોટી કે જેઓ સદર યોજનામાથી પાછળ ખસવાના માંગતા ન હોય તેવા ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીએ પ્રયોજક (**Promoter**) ને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રયોજક (**Promoter**) એ કબજો સોંપવામાં મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+ ૨% ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ અવેજ ચૂકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો ફાળવણી મેળવનાર/એલોટી નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પ્રયોજક (**Promoter**)ને ચૂકવવામાં મોડું કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચૂકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨% ના દરે ફાળવણી મેળવનાર/એલોટીએ પ્રયોજક (**Promoter**)ને ચૂકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે. તેમ છતાં નક્કી કરેલ મીલ્કત નો કબજો આપવાનો હોય અને નક્કી કરેલ મીલ્કત પુર્ણતા નીચેના કારણસર થી વિલંબ થાય ત્યારે સમય મર્યાદા વધારવા માટે પ્રયોજક હક્કદાર રહેશે.
 - I. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી
 - II. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.
10. પ્રયોજક (**Promoter**) એ એલોટીને, ઇમરતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કબ્જા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધિન, કારપેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કારપેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રાયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કારપેટ એરિયા માટે ચૂકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કારપેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રાયોજકે એલોટીએ ચૂકવેલ વધારાની રકમ, જ્યારથી તેવી વધારાની રકમ એલોટીએ ચૂકવેલ હોય તે તારીખ થી MCLR + ૨% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં ચૂકવી આપવાના રહેશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રાયોજકે, એલોટી પાસે ચૂકવણીના પ્લાનના બીજા માઇલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે.

આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્તાઓ કરારના કલોઝ ૧(એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

11. પ્રયોજક (Promoter) ને વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હક્કને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.
12. એલોટીનું કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા (Failure of Allottee to take possession of Unit) :- પ્રયોજક (Promoter) તફથી કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી એ યુનિટ નો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાહેધરી અંડરટેકીંગ્સ, કબજા પાવતી અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને યુનિટ નો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઇનટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવા જવાબદાર રહેશે.
13. સદર બાનાખતમાં પરિશીષ્ટવાળી મિલકત નો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમાં વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામાં આવતા દરો માં વધારો કરે તો સદર રકમમાં બીજીતરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એકતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
14. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નીયમ, જાહેરનામું, અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ ના વટહુકમો તથા ત્રાહીત અહિત ઇચ્છનારી વ્યક્તિ કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમુહ યોજનાનાં કામમાં વિલંબ કરાવે તો નિરધારીત કરેલ સમયમાં બાંધકામ પુર્ણ ન થાય તો તે અંગે બીજીતરફવાળા ની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.
15. હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.
16. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી/ એમ.જી.વી.સી.એલ. (MGVCL) ડિપોઝીટ, મહેસુલ, વેરો, આકારણી તથા સદર સોસાયટી તેના નિયમો બનાવવા અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે જે એક તરફવાળાને કબુલ, મંજૂર, અને બંધનકર્તા છે.
17. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત માર્કેટેબલ, ટાઇટલ ક્લીયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.
18. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં કાયદાકીય હક્કો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી સમય સમયે યોજના પુર્ણ કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવવાની રહેશે.
19. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતની પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય રીતે મંજૂર થયેલા છે.
20. કબજો લેવા માટેની કાર્ય રીત:- પ્રાયોજક દ્વારા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરેલ અને ફાળવણી મેળવનાર કરાર અનુસારની ચુકવણીઓ કરી આપે તે પછી, પ્રાયોજક કરાર હેઠળ ફાળવણી મેળવનારને લેખીતમાં નોટીસ આપીને આવી નોટીસની તારીખથી ત્રણ માસમાં નક્કી કરેલ મીલકતનો કબજો સંભાળી લેવા જાણ કરશે

અને તે રીતે જાણ કરવામાં આવેલ હોય તદ્દ અનુસાર ફાળવણી મેળવનારને કબજાની સોંપણી કરશે. પ્રાયોજક દ્વારા તેના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાયતો તેવી ફાળવણી મેળવનારને થયેલ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવા માટે આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમતી આપે છે. ફાળવણી મેળવનારએ પ્રાયોજક અથવા ફાળવણી મેળવનારઓના સંગઠન દ્વારા યથા પ્રસંગે નિયત કરવામાં આવેલ હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચની ચુકવણી કરી આપવા સંમતી આપે છે. પ્રાયોજક, પ્રોજેક્ટ માટેનું ભોગવાટા પ્રમાણપત્ર મળે તેના સાત દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

21. પ્રાયોજક દ્વારા, નક્કી કરેલ મિલ્કતના વપરાશ અને ભોગવાટા માટે તૈયાર થયેલ હોવાની જાણકારી આપતી લેખીત નોટીસ પ્રાપ્ત થાય તેના પંદર દિવસોમાં ફાળવણી મેળવનાર નક્કી કરેલ મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેશે.

22. ફાળવણી મેળવનારની નક્કી કરેલ યુનિટનો કબજો સંપાદન કરવામાં નિષ્ફળતા:- ફાળવણી મેળવનારને પ્રાયોજક જાણ કરે તેથી, આવશ્યક ઇન્ડેમીનીટીઝ બાંહેધરીઓ અને આ કરાર હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવેલા હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો કરીને, પ્રાયોજક પાસેથી નક્કી કરેલ યુનિટનો કબજો મેળવી લેશે અને પ્રાયોજક ફરજિયાત પણે તેવા નક્કી કરેલ યુનિટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપશે. પરંતુ જ્યારે કોઈ કારણોસર ફાળવણી મેળવનાર ખંડ-૧૯ માં જણાવાયેલી સમય મર્યાદામાં કબજો મેળવી લેવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે તે ચુકવણી પાત્ર બનતા હોય તેવા નિભાવણી ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

23. ફાળવણી મેળવનારને કબજો સોંપવા માં આવે તેથી પાંચ વર્ષ સુધી ના સમયગાળા દરમિયાન ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ યુનિટનો એકતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાણવણી અને ટેંટેબલ રીપેર કરવાનું રહેશે. અને કબજો લીધા પછી એવું કોઈ કામ કરશે નહીં જેથી મિલ્કતને નુકશાન થાય, અને જો નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખી લેનારની રહેશે.

24. મિલ્કતને નુકશાન

અ) જો એકતરફવાળા દ્વારા યુનિટના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડને કારણે યુનિટ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે યુનિટ નુ સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તે કારણોસર કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહીં.

બ) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવી વિગેરેના કારણે તથા એકતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ નુ સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તે કારણોસર કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઇમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહીં કે ગણાશે નહીં.

25. આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ

- અ) એકતરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે યુનિટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રિપેર કરાવવા જવાબદાર રહેશે નહીં.
- બ) એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો લેતા પહેલા પોતે ખરીદેલ મિલ્કતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીકલ સપ્લાયનું તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરે ની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એકતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એકતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
26. સદર બાનાખતના પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં એકતરફવાળા કોઈ તોડફોડ અથવા તેમા કોઈ ભાગમાં સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહીં અને નાલી, ગટરો, અને પાઇપો, કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરે અને તેની સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં અન્ય ભાગોને સપોટ મળતો હોય તેમા કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દીવાલો અથવા આર.સી.સી ને નુકશાન કરી શકશે નહીં. અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી એકલા એકતરફવાળાની રહેશે. પરંતુ પ્રયોજક કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન બન્ને પક્ષકારની સમજુતીથી કરી શકશે ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. માર્ક પ્રમાણેની ચીજ વસ્તુઓ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.
27. સદર એકતરફવાળાએ સોસાયટીની તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેમ સ્વિકારવાના રહેશે અને સોસાયટીના કોમન વપરાશવાળી મિલ્કતનો વેરો, કોમન લાઇટ બીલ, સીક્યુરીટી વિગેરે ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઇન્ટેનન્સ એસોસીએશન ના લેણા સમયે સમયે ચુકવવાના રહેશે.
28. સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ યુનિટના એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈને પણ આ યુનિટ વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતના બાંધકામની કોઈપણ જવાબદારી અમો આ મિલ્કત વેચનાર આ કરારના કોઈજ પક્ષકારોની રહેશે નહીં અને તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળા પોતાએ સ્વિકારવાની રહેશે.
29. સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજીતરફવાળાને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે ભરપાઇ કરવા અંગેની જવાબદારી લખી લેનારની રહેશે.
30. બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી બીનાખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવાટાની છે અને તેમા અમારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી. સદર મિલ્કતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને ક્લીયર માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.
31. જો મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થઇ ગયું હોય તથા ઓક્યુપેશન પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ સરકારી વહીવટ કારણોસર વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રયોજક એલોટીને કબજો

સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રયોજક કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

32. પ્રયોજક દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી:-

૧. પ્રયોજક પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
૨. પ્રયોજક પ્રોજેક્ટમાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
૩. જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
૪. જમીન પ્રોજેક્ટ અથવા યુનિટ સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
૫. પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા યુનિટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રયોજક હંમેશા પ્રોજેક્ટ યુનિટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
૬. પ્રયોજક ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેના થી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.
૭. પ્રયોજકે આ પ્રોજેક્ટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કપાત/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કે કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત યુનિટ સંબંધી હક્કો ને અસર થાય કે હાની થાય.
૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ યુનિટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રયોજકને કોઇ જાતનુ બંધન નથી તેવી પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે.
૯. એલોટી ના એસોસિએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાણવણી, સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાણવણી સાચવણી માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે.

33. યુનિટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રયોજકે યુનિટ ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા યુનિટ ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હક્ક, ઇલાખા, ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ તબદીલ કરી આપશે.

પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત/મૌખિક માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદા માં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રયોજકને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રયોજક ને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસિએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સા માં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

34. યુનિટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત:-

- 1) યુનિટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધારી ના નિયમ, નિયામન વિગેરેનુ ભંગ નહી

- થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારી ના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા યુનિટમાં વધારા કરી શકાશે નહીં. અને તેમ છતાં એલોટી આવું કોઈ કૃત્ય કરે અને તેવા સમયે થનાર નુકશાન/ભંગ માટે જવાબદાર રહેશે તથા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ એલોટી કરી આપશે. પ્રયોજક દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસિએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.
- 2) બીજીતરફવાળા પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટ અંગે નક્કી કરેલ તમામ વેરા અને વરાડે પડતા ખર્ચાની સમયસર ચુકવણી કરવા માટે એકતરફવાળાએ યોગ્ય રકમ સમયસર જમા કરવાની રહેશે.
 - 3) એકતરફવાળાએ કોમન વીજળીના બીલ તેમજ અન્ય સવલતો અંગે તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ સમયસર બીજીતરફવાળાને કે એ.ઓ.પી/સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે.
 - 4) એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં આવેલ ગટર લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇનમાં કોઇપણ જાતનો ચીકણો તથા સખત કે અન્ય એવો કોઈ કચરો કે જેનાથી સદર યોજનાની ગટર લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇનને નુકશાન થાય કે ગટર લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન જામ થઈ જાય તેવો કચરો નાખવાનો નથી.
 - 5) એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં એવો કોઈ ફેરફાર, તોડ-ફોડ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે જેનાથી અન્ય યુનિટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સ/સભાસદના યુનિટને નુકશાન થાય.
 - 6) એકતરફવાળાએ સદર યોજનાના સ્ટ્રક્ચર, બીમ, કે કોલમને નુકશાન થાય તેવા પ્રકારની કોઇપણ જાતની ભારે મશીનરી મુકવાની નથી તેમજ વાઇબ્રેશન થાય તેવી કોઇપણ મશીનરી મુકવાની નથી.
 - 7) સદર યોજનાના સમારકામ દરમ્યાન વાપરવામાં આવતી ચીજવસ્તુ જેવી કે ટાઇલ્સ, ગ્રેનાઇટ, મારબલના રંગ, કદ તથા ડીઝાઇનમાં ફેરફાર અંગે વાંધો કે તકરાર એકતરફવાળાએ ઉપસ્થિત કરવા-કરારવવાની નથી.
 - 8) એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સ/સભાસદને અડચણ થાય કે મુશીબત ઉભી કરે તેવી જગ્યાએ એર કન્ડીશનર્સના આઉટ ડોર યુનિટ તથા એકઝોસ્ટ ફેન મુકવાના નથી તથા સોસાયટીના આંતરીક રસ્તા પર કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન, કે અન્ય કોઈ પણ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં.
 - 9) એકતરફવાળાએ તેઓને ફાળવવામાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની કોમન જગ્યા સિવાયની બીજીકોઈ જગ્યાએ પોતાના વાહનોનું પાર્કિંગ કરવું નહીં.
 - 10) સદર “પદ્મભવમ વિલા” એ નામની યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખેલ ધારકોએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનિટનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમા નર્સીંગ હોમ, બોડીંગ હાઉસ, ગેસ્ટ હાઉસ, ગેમ ઝોન કે અન્ય કોઈ કોમર્શીયલ ગણાય તેવા હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરશે-કરાવશે નહીં.
 - 11) ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાનની કે હાની કે તકારાર માટે માત્ર એલોટી/એકતરફવાળા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તેમા બીજીતરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. સદર કરારના સુધારા કરવાના હક્કો બન્નેવ પક્ષકારની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે

35. કરારનું રદીકરણ :

જો આ કરારમાંની કોઇપણ જોગવાઈ, કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા નિયમો અને નિયમોનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલ પાત્ર બનતી હોય તો, તેવી જોગવાઈ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનું ગણાશે.

36. આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

37. સદર કરારની રૂએ એલોટી / લખી લેનાર કે પ્રમોટર / આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નિચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ અથવા સુચીત ઇમેઇલ આઇડી પર મોકલામાં આવેલ હોય અથવા પોસ્ટીંગ ના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પોહચેલી માનવામા આવશે.

એલોટી / લખી લેનારનું નામ

નામ :-

સરનામું :-

પ્રમોટર / ડેવલપર્સ

અરૂણોદય ઇન્ફ્રા

સરનામું:- ૭/એ, જ્ઞાનકુંજ સોસાયટી-૧, અભિલાષા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઇમેઇલ આઇડીમાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજી. પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર x એલોટી / પ્રમોટર જેને લાગુ પડતું હોય તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

38. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી: સદર કરારના રજી.ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

39. વિવાદનું નિરાકરણ : આ કરારની બોલીએ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતે અરસ પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેના નિષ્ફળ નિવડેલ ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા આધીકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

40. સંચાલક કાયદો :

a. સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારો ના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થ ઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે સમયના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર તા.જી. વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

- b. બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ સદર “પદ્મભવમ વિલા” એ નામની યોજનામાં આવેલ વિજળીના, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- c. એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે હેતુ માટે બીજીતરફવાળાએ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનિક કર-વેરા, પણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંમાં કે લેણામાં થયેલો વધારો એકતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
- d. આ કરાર હેઠળ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરે પુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
- e. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર “પદ્મભવમ વિલા” નામની યોજના અને તેમા આવેલ મિલ્કતોની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજનાના સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો, અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમા વખતો-વખત જે કાંઈ પણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન એકતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું એકતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્સ, વેરા, લાગત, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- f. એકતરફવાળાએ સાથે પરિશિષ્ટ નં.-૧ વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર “પદ્મભવમ વિલા” નામની યોજનામાં કોઈપણ ભાગ ઉપર એકતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહીં કે ધરાવશે નહીં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાની માલીકી, કબજા-ભોગવાટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે એકતરફવાળાએ સદર “પદ્મભવમ વિલા” નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડા પટ્ટે કે અન્ય રીતનું કોઈપણ જાતનું લખાણ કોઈને લખી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.
41. ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને બીન કેફ હાલતમાં સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૧ (જમીનનું વર્ણન)

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે બીલની સીમના બ્લોક નં. ૬૮૧/બ, (જુનો સર્વે નં. ૯૬૨/બ), બ્લોક નં. ૬૮૨/બ, (જુનો સર્વે નં. ૯૬૪/૨/બ) તથા બ્લોક નં. ૬૮૩, (જુનો સર્વે નં. ૯૬૫) વાળી કુલ ૨૩૯૭૯ ચો.મી. જમીનમાં આયોજીત વિશ્રામ નામની યોજના પૈકી ટાઈપ એ માં આવેલ પ્લોટ નં. ૦૬ તથા ૦૭ જેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૭૨૧.૧૬ ચો.મી. તથા ૭૧૨.૮૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૪૩૩.૯૬

ચો.મી. વાળી જમીનમાં મંજૂર થયેલા નક્શા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “પદ્મભવન વિલા” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી યુનિટ નંબર વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની સંપૂર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે.

યુનિટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વરાડે પડતી રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

ઉપર જણાવેલ મિલ્કતની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચીમે : આવેલ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષીણે : આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ -૨

લે-આઉટ પ્લાન

એનેક્સીયર (એ)

યુનિટ માં લીવીંગ રૂમ, કિચન એન્ડ ડાઇનીંગ, વોશ એરીયા, બાલ્કની,
બેડ રૂમ, ટોઇલેટ, બથરૂમ

(મંજૂર થયેલ નક્શા તથા રજાચીઠી મુજબ)

અનેક્સીયર : (બી)

RERA Certificate No.

એનેક્સીયર : (સી)

(યોજનાની સ્પેશીફિકેશન અને સુવિધાઓ)

સ્પેશીફિકેશન :

સ્ટ્રક્ચર :

- સારી ગુણવત્તા વાળું ડીઝાઇનર આર.સી.સી ફેમ સ્ટ્રક્ચર – સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર ની ડીઝાઇન મુજબ

દરવાજા :

- સ્ટોન ડોર ફેમ સહીત આકર્ષક મુખ્ય દરવાજો તથા મોડ્યુલર આંતરીક દરવાજા ગુણવત્તા ફીક્ચર વાળા

બારી :

- એલ્યુમીનીયમ બારી

ફ્લોરીંગ :

- તમામ રૂમમાં વિટ્રીફાઇડ પ્રીમીયમ ક્વોલીટી ટાઇલ્સ

ફીનીશીંગ :

- આંતરીક સ્મુધ ફીનીશીંગ પ્લાસ્ટર તથા બાહ્ય દીવાલ પર સીમેન્ટ /વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ.

રસોડું/કિચન :

- એસ. એસ. સીન્ક સહીત ગ્રેનાઇટ પથ્થર વાળુ પ્લેટ ફોર્મ અને ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ.

બાથરૂમ :

- ડેડો લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ટાઇલ્સ. તથા બ્રાન્ડેડ સેનીટરી વેર્સ.

ઇલેક્ટ્રીફીકેશન :

- આઇ.એસ.આઇ માર્ક વાળુ કોપરનુ કંન્સીલ્ડ વાયરીંગ તથા બ્રાન્ડેડ સ્વીચીસ.

ટેરેસ :

- વોટરપ્રુફીંગ ટ્રીટમેન્ટ

અન્ય :

- ૨૪ કલાક પાણી

સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજીતરફવાળા જમીન માલીક અને લખવી લેનાર એકતરફવાળાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇપણ જાતના દાબ -દબાણ, ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીને કબુલ, મંજૂર નએ બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ:- વડોદરા,

તારીખ:- / /૨૦૨૩

અત્રે:..... મતુ

અત્રે :.....શાખ

લખી આપનાર/ ડેવલોપર્સ/ બીજીતરફવાળા :-

સાક્ષીઓની સહી

અરુણોદય ઇન્ફ્રા, એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧

.....

૨

અજય રમણલાલ પટેલ