કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

એક તરફવાળા લખી આપનાર	શ્રીજી ડેવલોપર્સ **PAN. AEIFS 8878 L** એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજિસ્ટર્ડ ઓફિસ- એન્જલ સ્કાય, અમર જવાન સર્કલ પાસે, સનરાઇઝ બીઝનેશ પાર્ક ની બાજુમાં, નિકોલ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ- **શ્રી અશ્વિનભાઇ કચરાભાઇ ગજેરા** ઉ.વઃ પુખ્ત, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો : વેપાર.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત નાં કરારમાં અમો અગર બાનાખત કરી આપનાર એક તરફવાળા/પ્રમોટર તેમજ લખી આપનાર તરીકે દર્શાવવવામાં આવશે,જેના અર્થમાં અમો બાનાખત કરી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો,એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળાઃ લખાવી લેનાર	(૧) .... ઉ.વ.: પુખ્ત, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ, આધાર નં. .... (૨) .... ઉ.વ.: પુખ્ત, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, આધાર નં. .... રહેવાસી : ....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં તમો અગર બાનાખત કરાવી લેનાર બીજી તરફવાળા/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે,જેના અર્થમાં તમો બાનાખત કરાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં અસારવા તાલુકાનાં મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શ્રીજી ડેવલોપર્સ દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે **"એન્જલ સ્કાય"**ના નામથી ઓળખાય છે.

સદરહુ જમીન બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરાવવા માટેની અરજી કલેક્ટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ ની કચેરી સુભાષબ્રિજ ,અમદાવાદ માં કરતા તેમના હુકમ નં.: ૭૭૧/૦૭/૧૪/૦૦૪/ ૨૦૨૦ તા. ૧૯-૦૩- ૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ અને સદર હુકમ ક્રમાંકથી સદરહુ જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ. અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હક્ક પત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૪૩૭૭ થી તારીખઃ ૧૯/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારે સદરહુ સર્વે નં. વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો ની યોજના મુકવા માટે પ્લાન પાસ કરાવવા માટે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન માં અરજીકરતા તેઓની તરફથી તરફ થી તા. ૧૬-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી આપવામાં આવેલ જેનો નંબર ૦૪૫૪૨/૨૦૧૦૨૦/એ૪૧૦૬/આર૦/એમ૧ છે. જે રજાચીઠ્ઠી મુજબ અમો લખી આપનારે સદરહુ સર્વે નં. વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટ ની યોજના મુકેલ જે એન્જલ સ્કાય ના નામથી ઓળખાય છે.

પ્રમોટર્સ પરિયોજનાની જમીન પર ફ્લેટો બાંધવાનો હક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે વેન્ડર/મુળ માલિક/પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીનનો માલિકી હકકે કબજો ધરાવે છે.

પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન ઉપર ફ્લેટો નું બાંધવાનું વિચાર્યુ છે.જેમાં ભોયરુ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ફીફ્થ ફ્લોર આવેલ છે.

એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત પરિયોજના **"એન્જલ સ્કાય"** નામના બિલ્ડીંગ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "સદર યોજના" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) **ફ્લેટ નં .... જે .... માળ ઉપર આવેલ .... ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમા આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી વોશ એરીયા સહીતની મીલકત** તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા .... **ચો.મી.** જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હીસ્સા સહીતની મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ફ્લેટ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે .... રેરા નંબર ધરાવતા GUJRERA ખાતે કરાવી છે. અધિકૃત નકલ જોડાણ-ખમાં જોડવામાં આવી છે.

પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર બાંધેલા ઉક્ત પરિયોજનામાં ફ્લેટ વેચવાનો તેમજ ફ્લેટ જેમને ફાળવામાં આવ્યા હોય તેમની (એલોટીઝ) સાથે કરાર (રો) કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરે પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો રિયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી (એટર્ની એટ લો.) અથવા વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફ્લેટ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હક્નો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક અથવા ૭/૧૨ નાં ઉતારા, હકકપત્રક -૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સૂચવેલા અને ઉક્ત પરિયોજના પર ફ્લેટનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પૂરી પાડવાનું વિચારાયું છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે ઉક્ત ફ્લેટનાં નકશા, વિગત, વર્ણનો, એલીવેશન, સેકશન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજૂરીઓ જુદાં-જુદાં સત્તામંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉક્ત ફ્લેટ અંગેનું ફ્લેટ પૂર્ણતા વપરાશ પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો મુક્યા છે, જેનું પાલન પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત ફ્લેટ બાંધતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત ફ્લેટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તે પ્રમાણે ,ઉક્ત સૂચિત નકશાઓ મુજબ ઉક્ત ફ્લેટનું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

એલોટીએ, ઉક્ત પરિયોજનાનાં **ફ્લેટ નં.** .... ધરાવતી મિલકત ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી.છે. અને “કાર્પેટ એરિયા” એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યાં પછી, ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાહેંધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી અહીં જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલાં, એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફ્લેટ પોતાને વેચવાની સંમતિ આપી છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે **રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે (જે પોતાને ચૂકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું પ્રમોટર કબૂલે છે અને સ્વીકારે છે) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉક્ત ફ્લેટનાં વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે આપેલ સમજૂતી મુજબ, પ્રમોટર આથી (ફ્લેટ) એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી આથી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર શાખ પૂરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે...........

૧)... પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર ફ્લેટ સંબંધિત સત્તામંડળે વખતો વખત મંજૂર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ફેરફારની બાબતમાં એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧.૧ એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **ફ્લેટ નં .... વાળી મીલક્તની ખરીદી** રૂા. ..../- ની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું ફ્લેટ તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉક્ત કિંમતમાં મજિયારા વિસ્તાર અને ફ્લેટ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાય સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. મજિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસૂચિમાં આપવામાં આવ્યું છે.

૧.૨ ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧.૧ માં જણાવવામાં આવેલ ફ્લેટની કુલ એકંદર કિંમત રૂા. ..../- છે.

૧.3 એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલાં **રૂા.** ..../- **(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ની રકમ નો ચેક જેનો **ચેક નં.** .... તા. ...., ... **બેંક** નો (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચૂકવી છે. બાકી રહેતી રકમ નીચેની શરતોએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) (કુલ કિંમતના 30 ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચૂકવવામાં આવશે.

(૨) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલું છે તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૩) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલું છે, તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૪) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ બારી-બારણાનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૫) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટનાં સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૬) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલ છે તે ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ,બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેનું ટેરસનું કામપુર્ણ થયેથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(૭) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલ છે તે ફ્લેટ અથવા પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તે કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફ્લેટનાં કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.

૧.૪ ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. પરિયોજના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાપાત્ર બનતા માલ અને સેવા કર, મૂલ્યવર્ધિત કર, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરને ચૂકવવાનો છે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચૂકવશે.

૧.૫ કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહીં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચૂકવવાપાત્ર “વિકાસ ખર્ચ” (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ) માં વધારો થવાને કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ-ખર્ચ, ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧.૬ પ્રમોટર તેમનાં વધારાના અધિકારથી એલોટીએ ચૂકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે. જે તેઓ સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચૂકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+2% ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવું રિબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યા બાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માગી શકશે નહીં.

૧.૭ ફ્લેટનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયાના થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ના વાર્ષિક દરે વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧.૧ માં થયેલી સમજૂતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.૮ એલોટી પ્રમોટરને તેમનાં વધારાના અધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતાં લેણાં સામે એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને ફ્લેટ કિસ્સામાં પોડિયમ્સની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા અનેક (મલ્ટિપલ) હપ્તાઓમાં પેટા-વિભાજિત કરવામાં આવશે.

૨ પ્રમોટર, આથી ઉક્ત નકશાઓ મંજૂર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી ફ્લેટનાં ભોગવટા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

૨.૧ પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્ત્વનો છે. પરિયોજના પૂરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી ફ્લેટ એલોટીને સોંપવા તથા મજિયારા વિસ્તારો એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.૨ એ જ રીતે એલોટીએ, તેમણે ચૂકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે અહીં ઉપર ખંડ ૧.૩ માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનું આયોજન) બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પૂરી કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફક્ત 2295 ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ **(FSI-Floor Space Index)** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇ નો લાભ મેળવીને 4622.42 ચો.મી.ના ફ્લોર ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે , સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 4612.86 ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ , સુચિત એફએસઆઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે બી.યુ મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ એસ આઇ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરેલા યુનિટોનાં ૨/૩ એલોટીશ્રીની મંજુરી મેળવી પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રિવાઇઝ કરી શકાશે. તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રિવાઇઝ કરાવી શકાય છે. મજકુર પ્રોજેક્ટમાં બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ એસ આઇ નો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી. તેનો તમામ હક્ક હિસ્સો સોસાયટી કે એસોસીએશન ઓફ એલોટીનો રહેશે. એટલે કે વધારાની એફ એસ આઇ, કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી.

૪ પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર એલોટીને (જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી) કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચૂકવેલી રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2% ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે. એલોટી તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2% ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચૂકવવા સંમત થાય છે.

૪.૧ આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ તે ચૂકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપર ખંડ-૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના પ્રમોટરનાં હકને બાધક બન્યા વિના અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (એલોટીએ નિયત સમયે ચૂકવવાની રકમોમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ ડીથી અને એલોટીએ પૂરા પાડેલા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઈલથી એલોટીને આપવાની રહેશે. એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહેશે.

૪.૨ વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર (સમજૂતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઇપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને અધીન રહીને) એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવેલા ફ્લેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા, ચુકવેલ કરવેરા કે અન્ય ખર્ચની રકમ બાદ કરીને પરત કરવાના રહેશે.

૫. ઉક્ત ફ્લેટમાં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પૂરા પાડવાના ફ્લોરિંગ અને સેનિટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફ્ટસ જેવી સુવિધાઓ અથવા "પ્રાઇસ રેન્જ" સાથેના જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬. પ્રમોટર, એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તા. ૩૦-૦૬-૨૦૨૪ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને તે આ ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચૂકયા હોય તેટલી રકમ પ્રમોટરે તે તારીખથી લઈને વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખંડ ૪ માં જણાવવામાં આવેલા દર વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે ફ્લેટનું બાંધકામ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફ્લેટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ.

(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/ અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લેખિત નોટીસ આપીને નોટિસની તારીખથી ૩ માસની અંદર ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદઅનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પૂરું કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, પ્રમોટર અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર પરિયોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭.૧ પ્રમોટર તરફથી ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે.

૭.૨ એલોટી ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો.

પ્રમોટર તફરથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકશાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ

નિર્દિષ્ટ કરવામા આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭ માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચૂકવવાને પાત્ર બનશે.

૭.૩ એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, ફ્લેટમાં અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે ફ્લેટમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

૮ એલોટી ફ્લેટનો કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ રહેઠાણ તરીકે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

૮.૧ એલોટી દુકાનનો ઉપયોગ ધંધો કરવા માટે કરશે તે પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી ફ્લેટમાં ફ્લેટનાં અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી રચશે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળીની માહીતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સૂચિત મંડળીના પેટા-નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજીફોર્મ ભરી તેમાં સહી કરી પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. જેથી પ્રમોટર એલોટીઝનાં સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદારૂપ પેટા-નિયમો સમજૂતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરિયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કાંઇ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

૯.૧ પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લેખિત નોટિસ આપે કે ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને ફ્લેટનાં સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો-જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા

લાદવામાં આવેલ-પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી લાઇટો, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને ફ્લેટનાં સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ચૂકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીને આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ..../- નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચૂકવવાની રકમ ઉપરોક્ત, એલોટીએ, ઉક્ત ફ્લેટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલાં પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટી, પ્રમોટરને ઉક્ત મંડળીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતની તબદીલી અને સોંપણી અંગેનો દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયિક ફી સહિત તમામ કાનૂની ખર્ચ, ચાર્જિસ અને કિંમતો માટે રૂા. ૭,૦૦૦/- ની રકમ ચુકવશે.

૧૨. ફ્લેટનાં માલિકી ફેર/તબદીલી અથવા મિલકતની નોંધણી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉકત ફ્લેટનાં તબદીલીનાં કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત મંડળી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચૂકવશે. પરિયોજનાની જમીનના ઉકત એપેકસ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલિકી ફેર અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને, ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઇપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

૧૩ પ્રમોટરના નિવેદનો અને વોરંટીઓ.

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે,

(૧) પ્રમોટર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ પેટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાં પૂરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દબાણો નથી.

(૪) "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત ફ્લેટ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત ફ્લેટ હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ફ્લેટ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાનિ પહોંચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉક્ત ફ્લેટની પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉક્ત ફ્લેટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખું તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે.

(૧૦) પ્રમોટરે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચૂકવવાપાત્ર હોય એવા નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જિસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણાં, લેણાં, પ્રીમિયમ, નુકશાન અને/ અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તા મંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવ્યા છે. અને ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન અને/અથવા પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનૂન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી(આ સંપત્તિના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટિસ સહિત)

૧૪. ફ્લેટ ફાળવવામાં આવેલ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) એલોટીને ફ્લેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફ્લેટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યું છે તે ફ્લેટ માં એવું કશું કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે. તે ફ્લેટમાં કે તે ફ્લેટનાં કોઈ પણ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહી.

(૨) એલોટી ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે, તે ફ્લેટનાં બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી. જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે એ ફ્લેટમાં દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ અથવા ફ્લેટને એલોટીના આવા કોઈ કસૂર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉક્ત

ફ્લેટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફ્લેટને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હતું તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને ફ્લેટ જે યોજનામાં આવેલું છે તે યોજનામાં અથવા ફ્લેટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટાનિયમોને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે તે તોડાવશે નહી. તે કોઈપણ સમયે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટનાં એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે ફ્લેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે. જેથી ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને પ્રમોટર અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની લેખિત પૂર્વમંજુરી વિના ફ્લેટ માં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પડદી અથવા અન્ય માળખા પર કશુંજ કોતરશે નહીં કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) એલોટી એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે, ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ, પ્રોજેકટની જમીન અથવા ફ્લેટ કે ફ્લેટનાં કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉક્ત ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે ફ્લેટને આપવામાં આવેલા વીજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

(૮) એલોટી, ફ્લેટ એલોટીને જે માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પૂરેપુરાં ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફ્લેટનાં કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટાભાડે આપશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હિતમાટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરી કરશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે, ઉક્ત ફ્લેટ અને તેમા આવેલા ફ્લેટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ ફ્લેટ સંબંધી નિયમો(બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમા (જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય) તેના પાલન માટે તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ, ફ્લેટનાં ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણીપણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબકરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે ફ્લેટની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિ જોવા-તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

૧૫. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે સહકારી મંડળી ને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત જમીન અથવા ઉક્ત યુનિટ તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી તેમને યુનિટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હકદાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન મોટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

૧૭. **પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં.**

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મૂકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર.

પ્રમોટર, એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસૂચિઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન(પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર મોકલે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અને/ અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટિસ મોકલશે અને એલોટી, નોટિસ મળ્યાનાં પંદર દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તેની સ્થિતિ જોવા-તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર.

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર.

આ કરારમાં, બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઊભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફ્લેટનાં હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ

રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા 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 વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટનાં કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટનાં કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાહેંધરીઓ/ખાતરીઓ.

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ, અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતે (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ).

આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફિસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર આ કરાર તેમજ મિલકતની તબદીલી/સોંપણીનું ખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબૂલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટિસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ ડીથી તથા ઇ-મેઈલ આઈડી/ અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

(૧) .... (૨) .... એલોટીનું નામ.

....(એલોટીનું સરનામું) જણાવવામાં આવેલ ઇમેલ-આઈ.ડી. ....

શ્રીજી ડેવલોપર્સ (પ્રમોટરનું નામ)

એન્જલ સ્કાય, અમર જવાન સર્કલ પાસે, સનરાઇઝ બીઝનેશ પાર્ક ની બાજુમાં, નિકોલ, અમદાવાદ (પ્રમોટરનું સરનામું)

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ ડીથી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. **સંયુક્ત એલોટીઝ.**

સંયુક્ત એલોટીઝના કેસમાં પ્રમોટરે તમામ સંદેશા એલોટીઝ પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન.**

આ કરાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનું ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ.**

પક્ષો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેનેગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં અસારવા તાલુકાનાં મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શ્રીજી ડેવલોપર્સ દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે **"એન્જલ સ્કાય"**ના નામથી ઓળખાય છે.

પુર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૮ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ખુલ્લો પ્લોટ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૭ આવેલ છે.

દક્ષીણે :- ૧૨ મીટર રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

- અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
- ૨૪ કલાક લીફ્ટની સુવિધા
- પાર્કીંગની સુવિધા

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં અસારવા તાલુકાનાં મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શ્રીજી ડેવલોપર્સ દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે **"એન્જલ સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ **ફ્લેટ નં .... જે ....** માળ ઉપર આવેલ **............ ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમા આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી વોશ એરીયા સહીતની મીલકત** તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા .... **ચો.મી.** જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હીસ્સા સહીતની મિલકત.

વિગત :-

ફ્લેટ :-

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :- ચો.મી

જમીનની વ.વ.હિસ્સો :- ચો.મી

: ખુંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ
અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને
રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ
અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફિકેશન

ફ્લોરીંગ	:-	વીટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ, પાર્કીંગમાં પેવર્ડ ટાઈલ્સ તથા બ્લોકનાં ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક
દરવાજા અને બારી	:-	બારી કુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેક્શન ફ્રેમ સાથે.
પ્લાસ્ટર	:-	બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફ્રેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી
ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ	:-	વોલ ટાઈલ્સ અને લીન્ટર લેવલ ડેકો, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
ઈલેકટ્રીફીકેશન	:-	સિંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ આર્કીટેક્ટના પ્લાન મુજબ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર સર્વે પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી બુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ .... ના રોજ કરેલ છે. જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા............................ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે------------------મત્તુ   અત્રે----------------શાખ

લખી આપનાર   સાક્ષી

---------------------   -------------------------

શ્રીજી ડેવલોપર્સ ના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી અશ્વિનભાઇ કચરાભાઇ ગજેરા   -----------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર :</u>

---------------------------- --------------

શ્રીજી ડેવલોપર્સ ના વતી અને તરફથી અંગુઠો

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી અશ્વિનભાઇ કચરાભાઇ ગજેરા

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :</u>

---------------------------- --------------

અંગુઠો

---------------------------- --------------

અંગુઠો

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં અસારવા તાલુકાનાં મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ સ.ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શ્રીજી ડેવલોપર્સ દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે **"એન્જલ સ્કાય"** *ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ* **ફ્લેટ નં .... જે .... માળ** *ઉપર આવેલ* **............ ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમા આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી વોશ એરીયા સહીતની મીલકત** *તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા* **............ સમ ચો.મી.** *જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હીસ્સા સહીતની મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ* **રૂા ..../ - અંકે રુપિયા .... પુરાનો.**

નરાઇઝ

<u>એકતરફવાળા</u>	**:-**	**શ્રીજી ડેવલોપર્સ**
<u>લખી આપનાર</u>		**PAN. AEIFS 8878 L**

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અશ્વિનભાઇ કચરાભાઇ ગજેરા

પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો : વેપાર, ધર્મે હિન્દુ, ઓફીસ:- એન્જલ સ્કાય, અમરજવાન સર્કલ પાસે, સનરાઇઝ બીઝનેશ પાર્ક ની બાજુમાં, નિકોલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા ,પ્રમોટર ,અથવા લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનાં અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા તેનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u>	**:-**	**(૧) ....**
<u>લખાવી લેનાર</u>		*પાનકાર્ડ નં. ....*

આધાર નં. ....

ઉં.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો: ઘરકામ, ધર્મે હિન્દુ,

(૨) ....

પાનકાર્ડ નં. ....

આધાર નં. ....

ઉં.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો: વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

ઠેકાણું :- ....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજીતરફવાળા અને અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા એલોટી લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

-: જત :-

અમો લખી આપનાર, એકતરફવાળા તે તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર-વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી જાહેર કરી જણાવીએ છીએ કે.....

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં અસારવા તાલુકાનાં મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ સ.ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત જમીન છે. આ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાના સ્વતંત્ર નામે માલિકી અને કબજેદાર હક્કે ચાલે છે. આ જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહું જમીન'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. .

સદરહુ જમીન બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરાવવા માટેની અરજી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ ની કચેરી સુભાષબ્રિજ ,અમદાવાદ માં કરતા તેમના હુકમ નં.: ૭૭૧/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૨૦ તા. ૧૯-૦૩- ૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ અને સદર હુકમ ક્રમાંકથી સદરહુ જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ. અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર: ૬ ના હક્ક પત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર: ૧૪૩૭૭ થી તારીખ: ૧૯/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ સ.ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન (૧) અશ્વિનભાઇ કચરાભાઇ ગજેરા (૨) મહેશભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ તેજાણી નાઓની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી હતી.

ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી અમો લખીઆપનાર શ્રીજી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી એ સદરહુ સર્વે નં. વાળી જમીન વેચાણ રાખેલ. જે વે.દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબરજીસ્ટાર શ્રી ની કચેરી માં અનુક્રમ નં. ૫૧૧૧ થી તા. ૦૧-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ.જે બદલની નોંઘ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર: ૧૫૦૫૨ થી તા. ૨૦-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે. જે લાગતા વળગતા અધીકારી શ્રી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારે સદરહુ સર્વે નં. વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો ની યોજના મુકવા માટે પ્લાન પાસ કરાવવા માટે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન માં અરજીકરતા તેઓની તરફથી તરફ થી તા. ૧૬-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી આપવામાં આવેલ જે ની વિગત નીચે મુજબ છે. ૦૪૫૪૨/ ૨૦૧૦૨૦/એ૪૧૦૬/આર૦/એમ૧ જે રજાચીઠ્ઠી મુજબ અમો લખી આપનારે સદરહુ સર્વે નં.વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો ની યોજના મુકેલ જે એન્જલ સ્કાય ના નામથી ઓળખાય છે.

એ રીતે અમો લખી આપનાર શ્રીજી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકીય ફ્લેટો નું બાંધકામ કરી આપેલ છે. જે **"એન્જલ સ્કાય"**ના નામથી ઓળખાય છે.

સદર યોજનામાં આવેલ સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એલોટ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અમારી પેઢીનાં નીતી નિયમ મુજબ ઉપરાંત સદર સમગ્ર જમીન અને યોજનાના ટાઈટલ જોઈ તપાસી અને તે મુજબનું તમો બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું કબુલેલ હોઈ અને તે મુજબ સદરહું મીલકત તમો બીજીતરફવાળાને કુલ્લે ન દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત **રૂા ..../ - અંકે રુપિયા .... પુરા** ની નક્કી કરીને અમો લખી આપનાર એ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ જે તમો બીજીતરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે તે અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ અમો એકતરફવાળા લખી આપે છે.

સદરહું પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહું સમગ્ર જમીન હાલ સંપુર્ણ બોજામુક્ત અને બોજા રહીત નાકરજી અને તમામ પ્રકારનાં ચોખ્ખા રાઈટ અને ટાઈટલ્સવાળી આવેલ છે જેની પાકી ખાત્રી તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસેલ હોઈ જેથી ટાઈટલ બાબતેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા ની રહેશે નહી.

સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહું સમગ્ર જમીનમાં એ.એમ.સી. તરફથી મંજુર થયેલ પ્લાનો મુજબ ફ્લેટો નાં બાંધકામની યોજના અમો એકતરફવાળા એ તૈયાર કરેલ જે યોજનાનું નામ **"એન્જલ સ્કાય"** *આપવામાં આવેલ છે.*

સદર મીલકતની ન દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત **રૂા ..../ - અંકે રુપિયા .... પુરા** *ની રકમ નીચે અવેજ ચુકવ્યાનાં કોલમમાં દર્શાવ્યા મુજબ અમોએ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવી લઈ લીધેલ હોઈ જેથી મજકુર મીલકતનો સ્થળ ઉપર ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને અમોએ સોંપેલ છે.*

:- અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

રકમ	*ચેક નં.*	*બેંક નું નામ*	*તારીખ*

રૂા ..../ - અંકે રુપિયા .... પુરા

રૂા ..../ - અંકે રુપિયા .... પુરા *આજદીન સુધીમાં તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી અમોને ચુકતે મળી ગયેલ હોઈ જે નાણાં મળ્યા બદલની આથી આ પાક્કી પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. અને મજકુર મીલકત માટે હવે અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈ લેણ-દેણ, હક્ક-હિસ્સો, હિત-સબંધ રહેતો નથી. હવેથી સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનાં તમો બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર બન્યા છો.*

ઉપરોક્ત રજીસ્ટડ વેચાણદસ્તાવેજ મા દર્શાવેલ તમામ ચેકો બેંક મા કલીયર થયા બાદ જ દસ્તાવેજ કબુલ મંજુર ગણાશે. જો ચેક બાઉન્સ થાય તો ઉપરોક્ત રજીસ્ટડ વેચાણદસ્તાવેજ રદ બાતલ ગણાશે.

તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદર મીલકતનું બાંધકામ મંજુર થયેલ પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા બીન ખેતીનાં હુકમને આધીન ડેવલોપર્સએ કરેલ હોઈ જે બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફીકસર્સ અને તેમાં વાપરેલ માલ સામાન અને સ્ટ્રકચર, કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે અને તમારા નિષ્ણાંતી દ્વારા જોઈ તપાસેલ હોઈ અને જે બરાબર અને યોગ્ય હોવાનું તમો બીજીતરફવાળાએ કબુલેલ હોઈ જેથી બાંધકામ અંગેની સઘળી જવાબદારી હવેપછીથી તમો બીજીતરફવાળાની આવેલી છે અને રહેશે બાંધકામની ગુણવત્તા અને કોમન સુવીધાઓ અંગેની ભવિષ્યમાં કોઈપણ જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે સદરહું મીલકત તમો લખાવી લેનારે તમારે નામે રેવન્યુ સહિત લાગુ તમામ રેકર્ડમાં ચઢાવી લેવાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારની સહી, સંમતિની જરૂર પડે તો તેવી જરૂરીયાત પુરી કરવા અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર કરી આપીશું.

વધુમાં સદર જમીન ઉપરનાં **"એન્જલ સ્કાય"** માનાં તમામ સબ-મીલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમનાં ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો લખાવી લેનાર પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીનાં સભ્ય બનતા તમોએ તેનાં નિતિ-નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે. તથા સદર **"એન્જલ સ્કાય"** ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહું સ્કીમનાં વહીવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળા બંધાયેલ છો અને રહેશો.

સદર સ્કીમમાં હાલ ગંદા પાણીનાં નિકાલ અંગે જે વ્યવસ્થા કરેલ છે તે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસેલ હોઈ જેથી ઉપરોકત સુવિધા બાબતે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ વાંધો તકરાર રહેતી ન હોવાનું કબુલીને સદર મીલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ જેમાં અમો લખી આપનારને મળેલા તમામ હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને સદર મીલકત પુરતા આ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ.

નીચે પરીશીષ્ટમમાં જણાવેલ સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર જે ફ્લેટો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલકત **"એન્જલ સ્કાય"**એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો લખાવી લેનારાઓને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

૧).... સદરહું મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પરોક્ષ કબજો આજરોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી સોંપી દીધેલ છે. જે બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને વેચાણ લેનાર આજરોજ સદરહું મીલકતનાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલ છો અને આજરોજ પછી સદરહું મીલકત પરત્વે એકતરફવાળાનો કોઈ રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ રહેશે નહી.

૨)... વધુમાં સદર યોજનામાં **"એન્જલ સ્કાય"** નું બાંધકામ સંપુર્ણ પુરૂ થઈ ગયેલ છે પરંતુ તેની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (વપરાશ માટેની મંજુરી) એપ્રોપીયેટ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવવાની બાકી છે આથી તમો લખાવી લેનાર યાને બીજીતરફવાળા સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (વપરાશ માટેની મંજુરી) એપ્રોપીયેટ ઓથોરીટી તરફથી આપવામાં આવશે ત્યારબાદ જ સદરહું મીલકતનો તમો વેચાણ લેનાર રહેણાંક તરીકે ઉપયોગ વપરાશ કરી શકશો અને તેની તમો વેચાણ લેનાર પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૩)... તેમજ સદર સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પહેલા તમો લખાવી લેનાર યાને બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનો કોઈપણ પ્રકારે ઉપયોગ કરશો, કરાવશો અને કોઈ અકસ્માત કે નુકશાન થશે તો તે માટેની અમારી લખી આપનાર યાને કે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૪)... સદરહું મીલકત ઉપર વેચાણ આપનારે કોઈપણ જાતનો બોજો કે કોઈપણ જાતની લોન લીધેલ નથી કે સદરહું મીલકતનાં ટાઈટલ્સને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. જેની ખાત્રી અને ભરોસો આપવામાં આવેલ છે સદરહું મીલકત થકી વેચાણ આપનાર કોઈનાં જામીન થયા નથી કે જામીનગીરીમાં આપેલ નથી.

૫)... સદરહું મીલકત અંગે કોઈપણ અદાલતમાં કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ જાતનાં દાવાદુવી પેન્ડીંગ નથી કે સદરહું મીલકત અંગે કોઈપણ જાતનું હુકમનામું થયેલ નથી કે સદરહું મીલકત જપ્તીકે અવલજપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી.

૬)... સદરહું મીલકત વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ વેચાણ આપનાર ઉપર નીકળેલ નથી કે વેચાણ આપનારને મળેલ નથી કે બજેલ નથી.

૭)... સદરહું મીલકત અંગે વેચાણ ગીરો કે બક્ષીસ વેચાણ લેનાર સિવાય અન્ય કોઈને લખી આપેલ નથી.

૮)... વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને વધુમાં બાંહેધરી આપે છે કે સદરહું મીલકત અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાની કચેરીમાં, એ.એમ. સી, ટોરેન્ટ પાવર માં વેચાણ લેનારનું નામ માલીક અને કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવા સારૂ વેચાણ લેનારને જ્યાં જ્યાં અને જ્યારે જે દસ્તાવેજો, સોગંદનામાં, કબુલાતો, જવાબો, સહીઓ વેચાણ આપનાર કરી આપશે તેની ખાત્રી આપવામાં આવે છે.

૯)... સદરહું મીલકત અંગેનાં આજદિન સુધીનાં તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ઈત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં જો આજદીન પહેલાનાં તેવા કરવેરા, ટેક્ષ ઈત્યાદી ભરવાનાં બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની છે અને રહેશે પરંતુ દસ્તાવેજ પછીના તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણવેરો, ગ્રામપંચાયત વેરો, એ.એમ.સી., ટોરોન્ટ પાવર તથા કોમન વહીવટીખર્ચ ઈત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

૧૦)... સદરહું મીલકત અંગે અમો એકતરફવાળા પાસે જે કોઈપણ દસ્તાવેજો, મંજુરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામ કાગળો તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા વિદ્વાન એડવોકેટ અને એન્જીનીયર પાસે જોવડાવી લીધેલ છે જે કાયદા નિયમો મુજબ બરાબર છે તેમજ તમામની સહી સિક્કાવાળી

ખરી નકલો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે.જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે પરંતુ સદર અસલ દસ્તાવેજો, મંજુરીઓ અન્ય કાગળોની સદર એકતરફવાળાનાં કબજા ભોગવટામાં રહેશે.

૧૧)... વધુમાં મજકુર બીજીતરફવાળાએ સદર બાંધકામ વાળી મીલકત પોતે જાતે તથા પોતાનાં એન્જીનીયર મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાં બાંધકામથી તેઓ સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં તે અંગે એકતરફવાળા સાથે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી..

૧૨)... સદરહું **"એન્જલ સ્કાય"** નામની સ્કીમની સુવિધા તેમજ જાળવણી માટે એક સર્વિસ સોસાયટી રચવામાં આવે ત્યારે તે સર્વિસ સોસાયટીનાં સભ્ય થવાનું બીજીતરફવાળાને માટે ફરજીયાત છે તેમજ સોસાયટી તરફથી બિલ્ડીંગનાં કોમન સવલતો અંગે થતા તેનાં ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મકાનનાં વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જો તેમાં ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશો અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેનાં સભાસદ તમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી જો કે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો ત્યારપછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૧૩)... વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વીસ સોસાયટીની પેટા નિયમો તથા નિતિ નિયમોનો અને વખતો વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોનાં લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વીસ સોસાયટીનાં કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ લીધેલ ફ્લેટ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન

કરવાનું હશે તો સદર સર્વીસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ મીલકત વેચાણ લેનારે ભરવાનીરહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વીસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૧૪)... સદરહું **"એન્જલ સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાતી બીલ્ડીંગમાં જે કોઈ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાનાં રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, કમ્પાઉન્ડ ગાર્ડન ફ્રોયર વિગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગનાં અન્ય સહમાલીકો કે સહ કબજેદારો તથા સહીયારા સહ-માલીકી કબજા હક્કો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૧૫)... વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં બહારી રંગ-રોગાન તથા ડીઝાઈન, એલીવેશનમાં બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ બદલાવ કરવાનો રહેશે નહી પરંતુ સદર બિલ્ડીંગનું સૌદર્ય હંમેશા જાળવી રાખવાનો રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં પોતાનાં યુનીટમાં કયારેય પણ રીનોવેશન કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તેવું રીનોવેશન એપ્રોપ્રીએટ ઓથોરીટીની મંજુરી લીધા બાદજ બિલ્ડીંગનાં અન્ય સભાસદોને અડચણ રૂપ ન થાય કે મુખ્ય સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ન થાય તે રીતે કરવાનું રહેશે તેમજ સદર મીલકત સંપુર્ણ રીતે તમો બીજીતરફવાાળએ કયારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં તોડી શકશો નહી એટલે કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ કરવાનો રહેશે નહી જો તેમ કરવામાં કસુર કરવામાં આવે તો તેવી મીલકતને ફરીથી મુળ સ્થિતિમાં લાવવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ પેનલ્ટી સહિત બીજીતરફવાળાએ તેવી સદર બિલ્ડીંગનાં વહીવટ માટે બનાવેલ સંસ્થાને આપવાની રહેશે.

૧૬).. સદર બિલ્ડીંગની દિવાલો કોમન દિવાલો છે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાને વગર વહેંચાયેલ જમીન વેચાણ કરવામાં આવેલ છે તેથી કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા દિવાલો તથા જમીનનું વિભાજન કરી શકશે નહી તેમજ સદર દિવાલો સીંગલ ઈટની આવેલ હોઈ તેમાં તમો બીજીતરફવાળા દિવાલને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહી તેમજ દિવાલની પેલી બાજુએ અડો અડ આવેલ ફ્લેટોનાં વપરાશકર્તા અને માલીકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કૃત્યો કરવાનાં નથી અને તેનાં ઉપયોગ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકારથી વર્તવાનું રહેશે તેમજ દિવાલની જેમજ સદર બિલ્ડીંગ સદર સંપુર્ણ જમીન વગર વહેંચાયેલ છે તેથી સદર વગર વહેંચાયેલ જમીનનો અલગ હિસ્સો માંગવાનો રહેશે નહી તેવીજ રીતે તમો બીજીતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓનું પણ વિભાજન માંગી શકશે નહી જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૧૭)... વધુમાં તમો બીજીતફરવાળાએ પોતે વેચાણ લીધેલ મીલકતનો વીમો આજરોજથી તમારા નામે અન્ય કંપની પાસેથી ઉતારી લેવાનો રહેશે જેનું પ્રિમિયમ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનું રહેશે જેથી કરીને ભવિષ્યમાં આગ, ભુકંપ, આંતરીક, ધમાલ, યુધ્ધ, વાવાઝોડું , અતિવૃષ્ટી કે કોઈપણ કુદરતી કે માનવીત હોનારતથી સદર મીલકતને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી આજપછી એકતરફવાળાની રહેશે નહી .

૧૮)... વધુમાં અમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું મીલકતનાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન તેમજ અન્ય જગ્યાએ વપરાયેલ ટાઈલ્સ તથા પ્લમ્બીંગ સામાન તેમજ તેનું ફીટીંગ, સાંધા વિગેરે અમારા જાણકાર વ્યક્તિઓએ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે જેમાં હાલ કોઈ જગ્યાએ ભેજ કે લીકેજ નથી જેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે. તેમ છતાં અમો જાણીએ છીએ કે, ટાઈલ્સ ધોવા માટે જલદ પ્રવાહી કે ઘન પદાર્થ વાપરવાથી ટાઈલ્સ, પાઈપ લાઈન તથા તેમનાં સાંધામાંથી પાણી લીકેજ થઈ શકે છે જે અંગે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં તમો એકતરફવાળા સામે વાંધો તકરાર કરીશું નહી.

૧૯)... વધુમાં સદર મીલકતનાં આ વેચાણ અંગે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં કોઈપણ જી.એસ.ટી અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે. અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૦)... સદરહું મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સ્ટેમ્પ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, તફાવતની રકમ, નોંધણી રકમ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પ્રિન્ટીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

૨૧)... સદરહું સ્કીમમાં આવેલ **સદરહુ મીલકત** *ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો બોજો કે લેણું બાકી રહેતું નથી.*

૨૨)... સદરહું **"એન્જલ સ્કાય"** *નાં નામે ઓળખાતી યોજનામાં* **નાં સદરહુ મીલકત** *નાં ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવાની વેચાણ આપનારે પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.*

૨૩)... સદરહું મીલકતનો સમાવેશ નિકોલ પોલીસ સ્ટેશનની હદ વિસ્તારમાં આવેલ છે અને ગુજરાત સરકારશ્રીએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારનાં પરિશિષ્ટમાં સદરહું મીલકતનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી અમદાવાદ મે. કલેકટરશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની જરૂરીયાત રહેતી નથી. એક તરફવાળા એ છાપેલી બુકલેટ ફક્ત સમજવા પૂરતી જ છે તેનો લીગલ ડોકયુમેન્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

વધુમાં અત્રે ના એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રી ના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોડેક્ટને તા. .... નાં રોજ hS Mkþ Lk Lkt .... *થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે. જે અન્વયે એક તરફવાળા દ્રારા નામદાર સરકારશ્રીના તમામ નિતી-નિયમોનું પાલન કરીને સદરહું યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.*

તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવેછે.) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલા ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨,૮-અ તથા ગામ નમુના નં. ૬ મુજબના તમામ હક્કપત્રકો ની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેકટર શ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયર દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન,સ્પેશીફીકેશન ,ડી-ટેઇલ પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો,તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટ તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવી,તેમજ સદરહું યોજનામાં સભાસદોની જરૂરીયાતોને ધ્યાન માં રાખીને મકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર,અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઇપ લાઇનો,રોડ,રસ્તા,લીફ્ટ,વીઝીટર્સ પાર્કીગ, સ્ટ્રીટ લાઇટો,નળ ગટરના કનેકશનો,કોમન પેસેજ,ફાયર સેફ્ટી તેમજ લીફ્ટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે) પાર્કીગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ તમોને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા,કારપેટ એરીયા અંગેની સંપુર્ણ જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂમાં જઇને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવતા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહીતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના તમામ ટાઇટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામ ની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યાબાદ ત

અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઇ બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના તમામ નિતી-નિયમો,વાંચી,સમજી તે કબુલ રાખીને બુકિંગ અરજીમાં સહી-મતુ કર્યા બાદ સદર યોજનામાં સભાસદ બનેલા છે.તેથી આજરોજ બાદ બીજી તરફવાળા યાને કે એલોટી મેમ્બર દ્વારા ભવિષ્યમાં સદર યોજના સંબંધી કે બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર યુનિટ સંબંધી કોઇપણ દાદ,ફરીયાદ કે તકરાર કરવામાં આવશે તો તે આપોઆપ રદબાતલ ગણાશે,જેની કબુલાત બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં સહીમતુ કરીને આપેલ છે.

તે રીતે બીજી તરફવાળા એલોટી સભાસદે સદર **"એન્જલ સ્કાય "** એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટ તથા દુકાનો ની યોજના જેમાં આવેલ **સદર મિલકત તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારનાં હક્કો,હીતો સહીત ની મિલકત** તથા સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહીતની તથા સદર ફ્લેટમાં આવેલ ફીટીગ્સ,લાઇટ,નળ,ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટ ને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની આશરે જે ચો.મી જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળા એ નામદાર સરકાર શ્રી ના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરેલ/ કરાવેલ છે,તે જે સ્થિતિવાળી મીલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરીએ છીએ.

વધુમાં આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનામાં ઉપરા-ઉપરી યુનિટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે અને નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને તેમજ સભાસદોની જરૂરીયાતો તેમજ તેમણે દર્શાવેલ જગ્યા ઉપર ટોઇલેટ-બાથરૂમની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, જેથી તેમાંથી વધારે પડતા એસીડના ઉપયોગથી કે બે ટાઇલ્સ વચ્ચેથી કે સખત ગરમ પાણીના ઉપયોગથી કે અન્ય કોઇપણ કારણોને કારણે પાણી લીકેજ કે ચુકવવાની શકયતાઓ રહેલી છે અને પાણી પોતાના

ગુણધર્મ પ્રમાણે કોઇપણ જગ્યાએથી લીકેજ થઇ શકે છે પરંતુ ઘણીવાર તે અંગે ગમે તેવા પગલાં ભરવા છતાં પણ તેનો ઉકેલ લાવી શકાતો નથી. અત્રેના એક તરફવાળા દ્વારા સદરહું યોજનામાં કુશળ એન્જીનીયરોની સલાહ મુજબ ઉચ્ચતમ કારીગરો દ્વારા ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા માલ-સામાનનો ઉપયોગ કરીને યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેથી એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરને લગતી કોઇપણ સમસ્યા ઉપસ્થિત થશે, તો તેવું રીપેરીંગ કામ એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરી આપવાનું છે અને રહેશે. અને જો તેવું સ્ટ્રકચરને લગતી ખામી માલુમ પડે અને તેનું રીપેરીંગ કરવા છતાં તેવી ખામી દુર કરી શકાય તેમ ન હોય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તેનું નિયત વળતર ચુકવી આપવાનું છે અને રહેશે. પરંતુ નિયમ સમય મર્યાદા (વધુમાં વધુ ૫ વર્ષ) બાદ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટ અંગે આવી કોઇપણ સમસ્યા કે તકલીફ ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગે એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળા એકલાના શીરે છે અને રહેશે. અને તેવી સમસ્યાનો ઉકેલ બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જવાબદારીએ અન્ય સભાસદોને અડચણ કે અંતરાય ન થાય તે રીતે લાવવાનો છે.

વધુમાં તમો લખાવી લેનાર આ લેખથી લેખિતમાં પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો અને બાંહેધરી આપેલ છે કે એક તરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અન્વયેની તમામ જોગવાઇઓ તેમજ સુચનાઓનું સંપુર્ણ પાલન કરી તેમજ અગાઉ કરવામાં આવેલ બાનાખતની શરતોનું સંપુર્ણ પાલન કરીને લખાવી લેનારની જરૂરીયાતોને લક્ષમાં રાખીને નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરેલ છે, પરંતુ સદર કબજા પાવતી આપતા અગાઉ લખાવી લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત સંબંધી તેમજ યોજનાની તમામ પ્રકારની તપાસ ઉડાણપુર્વક કરી-કરાવી અને તજજ્ઞોની મદદ મેળવ્યા બાદ મજકુર મિલકત સંપુર્ણપણે ખામી રહીત જણાઇ આવ્યા બાદ કબજા પાવતી સુપ્રત કરેલ હોઇ, આજરોજ બાદ એકતરફવાળાને મજકુર મિલકત સંબંધી ભારતના સંવિધાન દ્વારા સ્થાપિત કોઇપણ કાયદા અન્વયે કોઇપણ રીતે કસુરવાર ઠેરવવા કોઇપણ રીતે હક દાર રહીશું નહી, અને

બીજી તરફવાળાએ પોતાની સ્વેછાએ અને મરજીથી એક તરફવાળાને મજકુર મિલકત સંબંધી તમામ જવાબદારીઓમાંથી મુક્ત કરેલ છે, જેની સંમતિ દર્શક સહી-મતુ આ લેખમાં સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર પ્રોજેક્ટ માં બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ એસ આઇ નો હક્ક હીસ્સો પ્રમોટર નો રહેશે નહી તેનો તમામ હક્ક હીસ્સો સોસાયટી કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી નો રહેશે. એટલે કે વધારાની એફ એસ આઇ, કોમન એરીયા તથા ધાબા નો હક્ક હીસ્સો પ્રમોટર નો રહેશે નહી.

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંઘી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની ..... ચો.મી. એટલે કે કોમન એરીયાનો હિસ્સો કો.ઓ. સોસાયટી દ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવશે. વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનની નોંધણી પ્રોજેક્ટ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દર્શાવી શકાશે. ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ ૧૯૬૧ મુજબ સોસાયટી રચના કરવામાં તેમજ સદર સોસાયટી રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૭ મુજબ વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન ટ્રાન્સફર કરવાની કાર્યવાહીઓનું પાલન કરશે.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ રચના કરેલી મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના કોમન એરીયા તેમજ વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની એરીયાના સંચાલક રહેશે. (સોસાયટીની રચના બાદ અને મેનેજમેન્ટ બોડીને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછી હાથ ધરાયેલા વેચાણ ખતના કિસ્સામાં) તે જ હેતુ માટે સંચાલક/ડીરેકટર/ અધ્યક્ષ અને સચીવની વચ્ચે લેવાયેથી પ્રથમ એન્યુઅલ જનરલ મીટીંગમાં નિયુક્તિ કરવામાં આવશે. વેચનાર અને ખરીદનાર અથવા કહેવાતી સહકારી મંડળીના અધ્યક્ષ રહેશે જે પછી જાહેર થયેલ ગણાશે.

કોમન એરીયાનો પત્યક્ષ કબ્જો વિમા નકલ, સબંધીત વિભાગના નંબર, લીફ્ટ લાયસન્સ, સામાન્ય સાધનસામગ્રીની બાહેંધરી અને સૌથી અગત્યની મંજુરીવાળી યોજનાઓ અને બી.યુ. પરમીશન જેવા મહત્વપુર્ણ દસ્તાવેજોની સાથે મર્યાદીત ક્હેવામાં આવેલી સહકારી સેવા મંડળીના સુપ્રત કરવામાં આવશે. મર્યાદીત જણાવેલ સહકારી સેવા મંડળને રજુ કરવામાં આવશે.

દરેક સભ્ય એટલે કે ખરીદનારો પણ મેનેજમેન્ટ બોડી એટલે કે સોસાયટી દ્વારા નિર્દિષ્ટ નિયમો અને નિયમોથી સમંત થાય છે.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ,ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદરહું યોજના સબંધી રેરાના નિયમ મુજબ સદરહું યુનીટનું રજી. બાનાખત નં. .... ના તા. .... ના રોજ કરાવેલ છે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) નાં અસારવા તાલુકાનાં મોજે ગામ નિકોલ ની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૪-અ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૧-૨૫ આકાર રૂા. ૨.૨૫ પૈસાની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૧૧૧ (નિકોલ-કઠવાડા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવા માં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૫ ની ૧૨૭૫ સ.ચો.મી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર શ્રીજી ડેવલોપર્સ દ્વારા રહેણાંક ફ્લેટો ની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. જે **"એન્જલ સ્કાય"** *ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા આવેલ* **ફ્લેટ નં .... જે .... માળ** *ઉપર આવેલ* **............ ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાધકામવાળી મિલક્ત તેમજ તેમા આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી વોશ એરીયા સહીતની મીલક્ત** *તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા* **............ સમ ચો.મી.** *જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હીસ્સા સહીતની મિલકત .*

<u>સદરહું મીલકતનાં ખુંટ ચારની વિગત</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

*હવે સદરહું મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવામાં આવતી હોવાથી તમો બીજીતરફવાળાએ જરૂરી પરમીશન મળ્યા બાદ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી વસો, વસાવો, વાપરો, ભોગવો, વેચો, ગીરો, બક્ષીસ કરો, યા તમો તમારૂ દીલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો અને મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ્ધ અષ્ટમાસીધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે સર્વે તમારા નસીબનું છે અને સદરહું મીલકત અમો એકતરફવાળા***ની* **"એન્જલ સ્કાય"** *નામની સ્કીમનાં તમામ નીતી-નિયમો, કાયદા-કાનુન, વખતો વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાની શરતે વેચાણ આપવામાં આવેલ હોવાથી સદર મીલકત સરકારશ્રીનાં અને અમો એકતરફવાળા***ની "એન્જલ સ્કાય"** *નામની સ્કીમનાં નીતી નિયમ અને કાયદા કાનુન અને ઠરાવોનું પાલન હર હંમેશ પાલન કરીને તમો બીજીતરફવાળા ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરી શકશો.*

સદર યોજનામાં દરેક બ્લોકના દરેક સભ્યોએ સોસાયટીના નીતી નિયમ મુજબ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાની ટેરેશની માલીકી કાયમી પણે જે તે બ્લોકના સભ્યોની કોમન માલીકી રહેશે, દરેક સભ્ય ટેરેશનો સંયુકત પણે ફક્ત વાપર-ઉપયોગ કરી શકશે.

એ રીતેની સરદહું મીલકત તેની સાથેનાં તમામ આનુષાંગિક હક્ક, અધિકાર સહિત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી તેમજ કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબણ કે ધમકીને વશ થયા વિના તન-મનનાં સંપુર્ણ સાવધાન પણામાં સ્વસ્થ ચીતે, વાંચી, સમજી, વિચારી, વંચાવી આ નીચે અમારે અમારા સ્વહસ્તે હાજર સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી મત્તા કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા. નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે---------------મતુ *અત્રે--------------શાખ*

લખી આપનાર *સાક્ષી*

------------------- ------------------

શ્રીજી ડેવલોપર્સ ના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- **------------------**

અશ્વિનભાઇ ક્યરાભાઇ ગજેરા

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળા/લખી આપનાર</u> *:*

--------------------- ------------

શ્રીજી ડેવલોપર્સ ના વતી અને તરફથી *અંગુઠો*

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

અશ્વિનભાઇ કચરાભાઇ ગજેરા

<u>બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનાર</u> *:*

----------------------- ------------

અંગુઠો

----------------------- ------------

અંગુઠો

મીલકતનાં ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : **ફ્લેટ નં. ....**, " એન્જલ સ્કાય "
નિકોલ,અમદાવાદ.

મિલકત રાખનારની સહી-----------------------------------

મિલકત આપનારની સહી-----------------------------------

મીલકતનાં ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : **ફ્લેટ નં. ....**, " એન્જલ સ્કાય "
નિકોલ,અમદાવાદ.

મિલકત રાખનારની સહી-----------------------------------

મિલકત આપનારની સહી-----------------------------------