INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

Regd. No.: 5549
Date: 05-06-2021

Certificate No.	:	IN-GJ95326442904453T
Certificate Issued Date	:	03-Aug-2021 04:00 PM
Account Reference	:	IMPACC (FI)/ gjelimp10/ BARODA KUBER BHAVAN/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJELIMP1025732738749307T
Purchased by	:	VIMAL THAKKAR
Description of Document	:	Article 18 Certificate or Other Document
Description	:	DECLARATION CUM AFFIDAVIT
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	PRITHVI BUILDCON
Second Party	:	RERA
Stamp Duty Paid By	:	PRITHVI BUILDCON
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	300 (Three Hundred only)

NOTARY
HAREKRISHNA S. PARMAR
Area: Vadodara Dist.
R.No. 13068/2017
Expiry Date: 12-02-2022
GOVT. OF INDIA

ELPL
BARODA

KC 0011366779

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

NOTARY GOVT. OF INDIA
HARIKRISHNA S. PARMAR
Area : Vadodara Dist.
R.No.
Expiry Date 12-02-2022

Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of **Mr. KASHYAP PRAMODBHAI PATEL,** Promoter of project / duly authorized by promoters of **PRITHVI BUILDCON** of the Project Name: **"SHREE NIDHI RESIDENCY"** Block/R. S No. **397**, T.P.No. **44-,** F.P. No. **76**, O.P.No. **76** Area of Plot: **2610.00 Sq.Mts.** Admeasuring Net Area of Planning: **2464.00 Sq.Mts.** Mouje Village **BAPOD**, **VADODARA, GUJARAT-390019** vide its/his/her/their authorization dated **05/08/2021**

I / We, **Mr. KASHYAP PRAMODBHAI PATEL**, Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **PRITHVI BUILDCON ("SHREE NIDHI RESIDENCY")** of the above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allottee(s) (see rule 9)".

Mr. KASHYAP PRAMODBHAI PATEL

Deponent

BEFORE ME

H. S. PARMAR
NOTARY (Govt. of India)

॥ શ્રી ગણેશાય નમઃ ॥

બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું)

રેરા રજી. નં.

આજરોજ તારીખ : ..../.........../૨૦૨૧ ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે બાનાખત કરાર કરવામાં આવે છે.

આ બાનાખત આજ રોજ તારીખ : ..../........./૨૦૨૧ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા / જમીન માલીક / પ્રમોટર :

પૃથ્વી બિલ્ડકોન (PAN NO : AAZFP 5907 A) **એ નામની ભાગીદારી પેઢી**, કે જેની ઓફીસ એડ્રેસ : જી.એફ. / ૧૪, નીલનંદન કોમ્પલેક્ષ, સાધુ વાસવાની સ્કુલની સામે, ન્યુ વી.આઈ.પી. રોડ, વડોદરા તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર.....

ભાવેશભાઈ જસમતભાઈ સોજીત્રા, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૩૩૪, ગાયત્રીનગર સોસાયટી, પુણા રોડ, સુરત, બોમ્બે માર્કેટ, સુરત, ગુજરાત.

ADDHAR NO : 4305 5521 0561 PAN NO : CYOPS 5561 E

(જેમને હવે પછી અહી ઉલ્લેખ જમીન માલીક તરીકે જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર્સ અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) જે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા એર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.

અને બીજા પક્ષવાળા / લખી લેનાર :

૧. ...., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો : ....,

AADHAR NO : PAN NO :

૨. ...., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો : ....,

AADHAR NO : PAN NO :

રહેવાસી : ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)

Prithvi Buildcon
Partner Partner

(જે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો' તથા વ્યકિતગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, તાલુકા વડોદરા (વિભાગ – ૫, બાપોદ) ના મોજે ગામ બાપોદ ના બ્લોક / સર્વે નંબર. ૩૯૭, ખાતા નંબર. ૬૩૩૪ છે. જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર. ૪૪, મુળ ખંડ નંબર. ૭૬ તથા એફ.પી. નંબર. ૭૬ છે. જેમાં બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. જેનું ૭/૧૨ મુજબનું માપ ૦–૪૩–૫૦ હે.આરે.ચો.મી. છે અને જેનું ટી.પી. મુજબનું ફાયનલ એફ.પી.નું માપ માપ ૨૬૧૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી ૨૪૬૪.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જે જમીન અમો લખી આપનારે ૧. પટેલ વિક્રમ ધ્વારકાદાસ (હિસ્સો ૧૨.૫%), ૨. પટેલ ભરતભાઈ વણારસીભાઈ (હિસ્સો ૧૨.૫%), ૩. જીજ્ઞાબેન અનીલભાઈ પટેલ (હિસ્સો ૨૫%), ૪. ગુંજનબેન બિપીનભાઈ પટેલ (હિસ્સો ૨૫%), ૫. મૈયત દિલીપભાઈ અંબાલાલ શાહના વાસદારો ૫/૧. ભામિની દિલીપકુમાર શાહ તે દિલીપકુમાર અંબાલાલ શાહની ધર્મ પત્નિ (૨.૩૪%), ૫/૨. વિશાલકુમાર દિલીપકુમાર શાહ (૨.૩૩%), ૫/૩. ધરતી હાર્દિક વેલાણી તે દિલીપકુમાર શાહની પુત્રી (૨.૩૩%), ૬. મહેન્દ્રભાઈ જયંતિલાલ શાહ (હિસ્સો ૭.૦૦%) ના કુલમુખત્યાર તકીરે સગા પુત્ર પ્રતિક મહેન્દ્રભાઈ શાહ (જેનો પાવર રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબર. ૩૧૧૧, તારીખ : ૦૯/૦૬/૨૦૨૧, જે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી વિભાગ – ૭ (છાણી) માં રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે.), ૭. હરિશભાઈ શાંતિલાલ શાહ (હિસ્સો ૭.૦૦%), ૮. ચિમનભાઈ બેચરભાઈ પટેલ (હિસ્સો ૪.૦૦%) ની પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને તારીખ : ૨૯/૦૬/૨૦૨૧, રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૫૪૯ થી ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ / ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી "**પૃથ્વી બિલ્ડકોન**" નામની નામની તારીખ : ૨૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) નોંધણી નંબર. ૬૪૦ થી બનાવેલ છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીનો વાપર કરવાની પરવાનગી વડોદરાના મે. કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર. લેન્ડ / ડી / વશી / સેકશન – ૬૫ / વશી / ૪૯૪૮ / ૨૦૧૧, તારીખ : ૩૦/૦૮/૨૦૧૧ થી મળેલ છે. જેના આધારે સદર જમીન બીનખેતી થયેલી છે.

Prithvi Buildcon

Partner Partner

સદર જમીન અંગે વડોદરા મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠ્ઠી નંબર. વોર્ડ / ૯, એલ – ૫ / ૨૦૨૧ – ૨૦૨૨, તા. ૨૪/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે **"શ્રી નિધિ રેસીડન્સી"** નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

ઉપરોકત મીલકત અંગે તારીખ : ૨૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ અમોને **"પૃથ્વી બિલ્ડકોન"** નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો લખી આપનારની હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે., તે કોઈપણ પ્રકારે રદ્દ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઈમારત માટેના મીલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.

સદર જમીનની ટી.પી. ફાયનલ થાય અને તે કારણે ફાયનલ પ્લોટ પડતા ટી.પી.ના ઈન્ક્રીમેન્ટલ કોન્ટ્રીબ્યુશન ચાર્જ અથવા તેને લગતા કોઈ ચાર્જ ભરવાના થાય અગર લાગુ નિયમ હેઠળ જે કંઈ શરતો લાગુ પડે તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી મેમ્બરની રહેશે. તે સમજી, વિચારી, સ્વીકારી આ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. આ શરત મહત્વની છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પરીશીષ્ટ – ૨ માં બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"શ્રી નિધિ રેસીડન્સી"** નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી વોર્ડ / ૯, એલ – ૫ / ૨૦૨૧ – ૨૦૨૨, તા. ૨૪/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી મંજુરી આપવામાં આવી છે., તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે "રેરા" કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ

Prithvi Buildcon

Partner Partner

હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી, મેહુલ પંચાલ, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી ધ્વારા તૈયાર કરાવામાં આવેલ છે., તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પરીશીષ્ટ – ૨ માં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધીકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / વડોદરા મ્યુનિશિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તે એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા મીલકતની પ્લાન નિર્દિષ્ઠ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મીલકત વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ **"શ્રી નિધિ રેસીડન્સી"** સ્કીમમાં, જેનો કારપેટ એરીયા, બાલ્કનીનું માપ, ઓપન ટેસેસનું માપ, કુલ કારપેટ એરીયાનું માપ, વરાડે પડતું કોમન માપ જણાવેલ છે. તે ફલેટ નંબર. .... માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"શ્રી નિધિ રેસીડન્સી"** સ્કીમમાં ફલેટ ઉપરોકત જણાવેલ મીલકત તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ 'રેરા' કાયદાની કલમ – ૨ ના ખંડ અને મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વડરો પડતા રોડ રસ્તા – કોમન પ્લોટના હકકો સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મીકલતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી મીલકત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ – ૨ માં મીલકતના ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

ઉપરોકત જણાવેલ બાંધકામ એરીયાનો અર્થ મીલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અસર – પરસ ઉપરોકત બાબતને જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંધહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓ અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ – પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા 'ઠ' માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ – ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ – પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા 'ઠ' માં દર્શાવેલ મીલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત ફલેટનું પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામનો ખર્ચ, ફલેટનો વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) ફલેટના એરીયાની તથા તેમાં થયેલ સંપૂર્ણ બાંધકામની કિંમત મળી કુલ કિંમત રૂા. ..../– શબ્દમાં .... પુરા થાય છે.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામે કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. .... /– શબ્દમાં .... પુરા નકકી થયા પ્રમાણે ચુકવશે.

ચુકવણી પધ્ધતિ :

આથી, પ્રમોટર મીલકત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે. જેનો ફલેટ નંબર. ...., કારપેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કનીનું માપ .... ચો.મી., ઓપન ટેસેસનું માપ .... ચો.મી., કુલ કારપેટ એરીયાનું માપ .... ચો.મી., વરાડે પડતું કોમન માપ .... ચો.મી. માં ખરીદનારને રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા અવેજ માટે આપવા મંજુર થયેલ છે. જેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટેકસ, જી.એસ.ટી., કે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેકસનો સમાવેશ થતો નથી. જે ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારે પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા ચુકવેલ છે. જની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂા.	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

૧. (સી) ફાળવણી મેળવનારે, આ કરાર કરવામાં આવ્યા પુર્વે / સમયે રૂા. ..../– (અંકે રૂા. ....) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી) અગાઉથી ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી

Prithvi Buildcon
Partner Partner

તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રયોજકને બાકી રહેતી રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા ....) ની રકમ નીચેના વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૧. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૨. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજક ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે ફલેટ અથવા પ્રભાગની પ્લીંથ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૩. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળે આવેલું છે. તે ફલેટ / પ્રભાગનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ / લાદી, બારી – બારણાનું કામ પુર્ણ થયા તેથી ચુકવી આપશે.

૫. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફલોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૬. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી તેટલા) પ્રયોજકને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જે સ્થળે છે. તે ફલેટ / પ્રભાગની લીફટ, પાણી પંપ, વિધુત જોડાણો, વિધુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધીત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી તેથી ચુકવી આપશે.

૭. રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે ના હોય) પ્રયોજકને, લીફટ, પાણી પંપ, વિદ્યુત જોડાણ, વિદ્યુત યાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ ધ્વાર, વરંડા, પ્લીંથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving) અને અન્ય આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેન્ટનો, ફલેટ અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

૮. શેષ રહેતી (૧૦૦%) રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર @SBI MCLR + 2 પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીતવસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાનોની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી બાંધકામ / પ્લોટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે, તથા ૩%ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મહાનગરપાલિકા) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. બાંધકામ / પ્લોટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

બાંધકામ / ફલેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કીંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ બાંધકામ / ફલેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કીંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો બાંધકામ / ફલેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે @SBI MCLR + 2 પ્રમાણે વ્યાજ દર મુજબ ઠરાવેલ (૪૫) પીસ્તાળીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ રકમ બાંધકામ / ફલેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

Prithvi Buildcon

Partner Partner

એ. એલોટીને ફલેટની તથાતેમાં આવેલ બાંધકામની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન રોડ – કોમન પ્લોટ તથા યોજનાની એમીનીટીઝ તે સહિત (ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે. ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ એસીસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથાવ અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંધનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિશિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોથ તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

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

Prithvi Buildcon
Partner Partner

(૦૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મીલકતની મીલકતની તમામ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મીલકતનું કામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવી લેશે.

(૦૪) પ્રોજેકટ / પ્લોટ / ફલેટનું બાંધકામ :

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૪૪૩૫.૨૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આ અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૬૬૫૨.૮૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં માં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૫૧૪૨.૫૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને મિલકતનું વેચાણ કરવાના છે. પ્રોજેકટ માટે વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર (B.U.) કમ્પલીશન મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું (B.U.) કમ્પલીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે સોસાયટીની બની રહે છે.

Prithvi Buildcon

Partner Partner

The Promoter shall not have any claim of F.S.I. additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Assocation of Allottee".

(૦૫) ફ્લેટના કબજાની કાર્યપધ્ધતી :

(૫.૧) પ્રમોટર મીલકતનો કબજો ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા તથા એલોટીને બાંધકામવાળી પરીશીષ્ટ – ૨ વાળી મીલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જાતે તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ્દ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર @SBI MCLR + 2 દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી @SBI MCLR + 2 દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં થોડું મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કરજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મીલકતનો કબજો લેવા લેખીત / મૌખીક સુચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવા લેખીત / મૌખીક જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલકતનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ પ્લોટના સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મીલકત વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત / મૌખીક જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિશિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મીલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા

Prithvi Buildcon
Partner Partner

ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદ્દ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મીલકતની ફાળવણી રદ્દ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ્દ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નીયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ્દ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ્દ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ્દ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુવાયા હોય તે તમામ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે કુદરતી આફતના કારણે પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોથ તો આ એલોટમેન્ટ રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ્દ થયાની) તારીખ ૪૫ (પીસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થાયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

(૦૬) એલોટીની (મીલકત) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

(૬.૧) મીલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત / મૌખીક જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તી, બાંહેધરી અને આ બાનાખત કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટીને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મીલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

Prithvi Buildcon

Partner Partner

જયારે મીલકતના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બાંધકામના હીસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વિવેકબુધ્ધિ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત :

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ તથા એલોટીઓને મીલકતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તેમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસેથી જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે., તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે, તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, પ્લોટ તથા બાંધકામના સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

એફ. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલા હકક, ઈલાખા તથા હીતને બાદ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

ચેચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મીલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

આઈ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મીલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે. એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવા માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત મીલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એ. ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના મીલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

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

ડી. મીલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના મીલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મીલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મીલકત, તેની દિવાલ કે વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમા વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ. મીલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મીલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય પ્રવેશધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલકતના બાહીય વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ. એલોટી પ્રોજેકટની મીલકતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

જી. મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ અન્ય સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ. સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા મીલકતના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમિયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

એફ. સદર મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલીટી એલોટીની અંદર અથવા તો યોજનાના જયાં ફલેટ સ્થિત છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની

Prithvi Buildcon
Partner Partner

માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતી પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતી સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તી શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૦૯) ફલેટ ના દસ્તાવેજ બાબત :

આ બાનાખત કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મીલકતની કીંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યાબાદ તે વેચાણ દસતાવેજ કરી આપશે તથા મીલકતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખ થી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત / મૌખીક માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડેતો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમા કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

(૧૦) ક્ષતીની જવાબદારી :

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

(૧૧) સંપૂર્ણ મેઈન્ટેન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચ ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓઓ ઉપયોગ કરવાનો હકક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મીલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીને તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ફલેટ / મીલકતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, પ્રોજેકટની એમીનીટીઝ કે પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એઓસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ / મીલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) ફલેટ / મિલકત સર્વીસનો વપરાશ :

"શ્રી નિધિ રેસીડન્સી" સ્કીમમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેશ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડીજી સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નીશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સીવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મીલકત સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :

એ. મીલકતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મીલકતમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

એલોટી મીલકતમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડબેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નીમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈ પણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ બાનાખતનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ મીલકત સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

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

(૧૭) સબંધીત રાજયના ફલેટ / મીલકતની ઓનરશીપ કાનુન :

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ મીલકત એકટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ મીલકત એકટ – ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :

પ્રમોટર ધ્વારા આ બાનાખત કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

Prithvi Buildcon
Partner Partner

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સીવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર :

આ બાનાખત કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટની યોજના બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ્દ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર મીલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે મીલકત સાથે થશે.

(૨૨) અલગતા બાબત :

આ કરારની હેઠળની જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને આ કરારની સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

Prithvi Buildcon

Partner Partner

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :

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

(૨૪) વધારાની ખાત્રી :

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

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ :

પ્રમોટર અથવા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરી અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એકસાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :

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

(૨૭) સુચનાઓ :

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટ્રર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી થઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : જી.એફ. / ૧૪, નીલનંદન કોમ્પલેક્ષ, સાધુ વાસવાની સ્કુલની સામે, ન્યુ વી.આઈ.પી.

રોડ, વડોદરા.

Prithvi Buildcon

Partner

Partner

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામાં માં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટી :

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સા માં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલી આપવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :

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

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :

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

(૩૨) રદ્દ કરવાની બાબત (Severability)

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

Prithvi Buildcon

Partner Partner

પરિશિષ્ટ – ૧
જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, તાલુકા વડોદરા (વિભાગ – ૫, બાપોદ) ના **મોજે ગામ બાપોદ** ના બ્લોક / **સર્વે નંબર. ૩૯૭, ખાતા નંબર. ૬૩૩૪** છે. જેનો **ટી.પી સ્કીમ નંબર. ૪૪, મુળ ખંડ નંબર. ૭૬ તથા એફ.પી. નંબર. ૭૬** છે. જેમાં બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. **જેનું ૭/૧૨ મુજબનું માપ ૦–૪૩–૫૦ હે.આરે.ચો.મી. છે અને જેનું ટી.પી. મુજબનું ફાયનલ એફ.પી.નું માપ માપ ૨૬૧૦.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકી ૨૪૬૪.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન.** સદરહું જમીનની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : ૯.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : એફ.પી. નંબર. ૭૬ ની બાકીની જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૯.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : એફ.પી. નંબર. ૭૪/૧ તથા ખુલ્લી જમીન આવેલી છે.

પરિશિષ્ટ – ૨
વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ – ૧ વાળી જમીનમાં આયોજીત **"શ્રી નિધિ રેસીડન્સી"** નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે. તેના લે–આઉટમાં જણાવેલ ફલેટસ્ પૈકી નીચે જણાવેલી મીલકત સદર કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ટાવર	ફલોર	ફલેટ નં.	કારપેટ એરીયાનું માપ ચો.મી.	બાલ્કનીનું માપ ચો.મી.	ઓપન ટેરેસનું માપ ચો.મી.	કુલ કારપેટ એરીયાનું માપ ચો.મી.	વરાડે પડતું કોમન માપ ચો.મી.

સદર મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

Prithvi Buildcon
Partner Partner

પરિશિષ્ટ – ૩
એનેક્ષર – ૧
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર
એનેક્ષર – ૨
સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(મિલકતના વિગત અને વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

મીલકતમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂણ ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં...

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

૨. બહારની દિવાલોનું પ્લાસટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

૩. દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

૫. ફલોરીંગ : વિકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

૬. રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે

૭. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર્સ

૮. પ્લમબીંગ : સારી ગુણવત્તા વાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તા વાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

પ્રમોટર (બાનાખત કરાર કરી સહી કરનાર) સાક્ષીની સહી.

પૃથ્વી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર.....

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

ભાવેશભાઈ જસમતભાઈ સોજીત્રા

Prithvi Buildcon
Partner Partner

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ અ મુજબ શીડયુલ
(વેચાણ લેનાર, વેચાણ આપનારની સહી – ડાબા હાથના અંગુઠાની છાપ – ફોટો સાથે)
(બ્લેક ઈન્ક / જેલ પેનથી કરવી)

લખી આપનાર	ફોટો	ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નીશાન.
પૃથ્વી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર..... ----------------------- ભાવેશભાઈ જસમતભાઈ સોજીત્રા		

લખી લેનાર	ફોટો	ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નીશાન.
----------------------- -----------------------		

Prithvi Buildcon
Partner
Partner