(રેરા નં.-...)

પરિશિષ્ટ-અ

પ્રમોટર અને એલોટી(ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મૉડેલ સ્વરૂપ

(જુઓ નિયમ ૯)

એગ્રીમેન્ટ

આજરોજ સદર કરાર સંવંત ૨૦૭૯ ના તા..../..../૨૦૨૩, ...વાર

ના રોજ :-

એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક) :-

(૧) યોગેશભાઈ ધરમશીભાઈ સારોલીયા, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-વેપાર/ખેતી, રહે-ડી-૧૫૮, સ્વામીનારાયણ નગર, નિઝામપુરા, વડોદરા
(પાન નં-ACGPM6004N) (આધાર નં-૫૭૫૪ ૬૬૪૦ ૪૧૦૯)

(૨) પુષ્પાબેન યોગેશભાઈ સારોલીયા, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/ઘરકામ, રહે-ડી-૧૫૮, સ્વામીનારાયણ નગર, નિઝામપુરા, વડોદરા
(પાન નં-AFRPS0261F) (આધાર નં-૮૦૭૩ ૨૦૮૮ ૬૩૦૩)

(૩) કંચનબેન જયંતિભાઈ સવાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/ઘરકામ, રહે- ૩૦, શિવ શક્તિ સોસાયટી, અભિલાષા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.
(પાન નં-BARPS7426L) (આધાર નં-૪૫૧૧ ૫૬૨૭ ૯૪૦૯)

(૪) જગદીશભાઈ મગનભાઈ મેઘાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-વેપાર/ખેતી, રહે-ઈ/૧૬, રઘુવીર નગર સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા
(પાન નં-ADNPM6812C) (આધાર નં-૪૪૬૪ ૧૫૫૫ ૩૭૯૬)

(૫) લીલાબેન જગદીશભાઈ મેઘાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/ઘરકામ,રહે-ઈ/૧૬, રઘુવીર નગર સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા
(પાન નં-AKSPM3124H) (આધાર નં-૯૬૨૭ ૫૪૮૮ ૪૨૯૨)

(૬) પ્રવિણભાઈ મગનભાઈ રાણપુરા, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે-૬૩, વાલ્મીકી નગર સોસાયટી, કેનાલ રોડ, વડોદરા.
(પાન નં-AEBPR1764H) (આધાર નં-૯૧૭૪ ૮૦૧૨ ૮૧૪૭)

(૭) મીતાબેન જયંતિભાઈ મેઘાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/ઘરકામ, રહે-૭૯, અભિલાષા સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.
(પાન નં-ARAPM1061G) (આધાર નં-૮૧૯૩ ૪૦૨૫ ૦૭૦૨)

(૮) રમીલાબેન મનસુખભાઈ મેઘાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે-૧૧૪, વાલ્મીકીનગર સોસાયટી, કેનાલ રોડ, વડોદરા.
(પાન નં-ATAPM0661J) (આધાર નં-૬૧૬૮ ૮૦૬૫ ૦૪૪૮)

(૯) ગણેશભાઈ હરીભાઈ સવાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે-૧૪, શિવશક્તિ સોસાયટી, અભિલાષા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.
(પાન નં-AZWPS5807N) (આધાર નં-૨૯૪૦ ૬૭૬૩ ૮૧૮૪)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં જમીન માલીક અથવા એક પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

<u>પ્રમોટર/બીજા પક્ષવાળા/કન્ફરમીંગ પાર્ટી (ડેવલોપર્સ) :-</u>
વ્રજભુમી ડેવલોપર્સ (પાન નં-AAJFV1132H) એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર જગદીશભાઈ એમ.મેઘાણી, ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે-ઈ/૧૬, રઘુવીર નગર સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા. (પાન નં-ADNPM6812C) (આધાર નં-૪૪૬૪ ૧૫૫૫ ૩૭૯૬)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા બીજા પક્ષવાળા અથવા કન્ફરમીંગ પાર્ટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

<u>એલોટી / ત્રીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-</u>

....
....
....

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એલોટી અથવા ત્રીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

સદર જમીન માલીક/એક પક્ષવાળા (જેમને હવે પછી 'વેન્ડર' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને પ્રમોટર (બીજા પક્ષવાળા) વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. વેન્ડર પોતાની સ્વતંત્ર માલિકીની અસલ મિલકત જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ-કોયલી, રે.સર્વે નં-૧૬૬૨, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૮૯૧ ચો.મી. છે. તે પૈકીની બીનખેતી જમીન ૩૬૮૨.૭૯ ચો.મી. આવેલ છે. જેમાં **યુનીટ નં. એ/૧ થી સી/૯ તથા ઓનર્સ પ્લોટ તથા યુનીટ નં. સી/૩૫ થી બી/૪૫ તથા વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો રોડ, કોમન પ્લોટ, વાળી જમીન સહીત** નો સમાવેશ થાય છે. જે જમીન અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસસત્તા મંડળ (વુડા) દ્વારા બાંધકામ પરમીશન નં-યુ.ડી.એ./ પ્લાન-૨/ પરવાનગી/૩૨૮/૨૦૧૧, તા.૨૯/૩/૨૦૧૨ તથા મે.કલેકટર સાહેબના હુકમ નં-રીવી/એન.એ./એસ.આર./ ૧૧૩/૨૦૧૧-૨૦૧૨ નં.જમીન/ડી/ કલમ-૬૫ /વશી/ ૨૦૬૪/૨૦૧૨, તા.૧૩/૩/૨૦૧૨ થી બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

જોગ સદર જમીન અંગે જમીન માલીકે ડેવલોપમેન્ટ નો કરાર રજીસ્ટર નં-૭૪૪૫, તા.૦૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂા.૪,૪૧,૦૦૦તથા રજી.ફી રૂા.૧,૨૬,૫૪૦/- ભરેલ છે. જે વ્રજભુમી ડેવલોપર્સ સાથે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરેલ છે. સદર બીનખેતીની જમીનમાં "વ્રજભુમી બંગ્લોઝ ફેઝ-૨" એ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

(જેને હવે પછી સદર કરારમાં 'પ્રોજેક્ટ લેન્ડ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત જમીન માલીક અને પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/ લેસર (ભાડે આપનાર)/મૂળ માલિક/પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ જમીન માલીકે પ્રમોટરને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. સદર પ્રોજેક્ટ **"વ્રજભુમી ફેઝ -૨ માં યુનીટ નં. એ/૧ થી સી/૯ તથા ઓનર્સ પ્લોટ તથા યુનીટ નં. સી/૩૫ થી બી/૪૫ તથા વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો રોડ, કોમન પ્લોટ, વાળી જમીન સહીત મળી કુલ એ, બી અને સી માં કુલ ૨૦ યુનીટ તથા ઓનર્સ પ્લોટ આવેલ છે.**

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની **" વ્રજભુમી ફેઝ -૨"** માં આવેલ **યુનીટ નં-...........**ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથૉરિટીની જોગવાઈઓને **આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.)** .... / .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/પાવર ઓફ એટર્ની (કુલમુખત્યારપત્ર)ની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ **યુનીટ**ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના **આર્કિટેક દીશા આર્કિટેકટ એન્જીનીયર, જેનો લાયસન્સ નં-** 68/2011-2012 દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબંધિત એક્ટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી શ્રીક્રિષ્ણા એસ.આચાર્ય, જેનો લાયસન્સ નં-બીસીજી નં-જી/૧૨૬૦/૨૦૦૧ દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા

પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર **યુનીટ** બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર તથા જમીન માલીક દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર યુનીટ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટર તથા જમીન માલીકે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર મીલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈશ્યૂ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર યુનીટનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં **" વ્રજભુમી ફેઝ -૨"** માં બાંધવામાં આવનાર **યુનીટ નં.-..........** માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર **યુનીટ**નો **નેટ પ્લોટ એરીયા ....ચો.મી.** તથા **કારપેટ એરીયા......... ચો.મી./ચો.ફૂટ** છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં **યુનીટ** નો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી **યુનીટ**ની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી

શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર **યુનીટ**ના વેચાણની કુલ કિંમત **રૂ................/- (અંકે રૂપીયા ....પુરા)જેની** સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂ................/- (અંકે રૂપીયા ....પુરા)** ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂ.	**ચેક નંબર/ રોકડા**	**તારીખ**	**બેન્કનું નામ**

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એક્ટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર **યુનીટ**ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

<u>આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-</u>

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ જેમાં **યુનીટ નં. એ/૧ થી સી/૯ તથા ઓનર્સ પ્લોટ તથા યુનીટ નં. સી/૩૫ થી બી/૪૫ તથા વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો રોડ, કોમન પ્લોટ, વાળી જમીન સહીત મળી કુલ એ, બી અને સી માં કુલ ૨૦ યુનીટ તથા ઓનર્સ પ્લોટ આવેલ છે.**

જે **'' વ્રજભુમી ફેઝ -૨''** સ્કીમનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના **યુનીટ**ની ડિઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય

અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થયેલ હોય.

૧(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી **યુનીટનં.-.......** કે **નેટ પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી.** જેનો **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી. તથા** વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તાનું માપ **.......... ચો.મી. છે.** (જેને હવે પછી **'યુનીટ'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) **જેમાં રૂ. ....** ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા મીલકતની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧(b) સદર કરારના અમલ પહેલાં એલોટીએ પ્રમોટરને **રૂા..............**/- **(અંકે રૂપીયા .... પુરા)** (જે કુલ અવેજના ૧૦%થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂપિયા **................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા)** પ્રમોટરની નીચે એનેક્ષર મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

: એનેક્ષર :

ક્રમ નં	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણી ની રકમ	ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે		૧૦%
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી		૩૦%
૩.	પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી		૪૫%
૪.	આર.સી.સી.સ્ટ્રકટચસર કામ થયેથી		૭૦%
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૭૫%
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૮૦%
૭.	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૮૫%
૮.	ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી		૯૫%
૯.	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે		૧૦૦%
	કુલ		

૧ (c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને **યુનીટ** સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, જીએસટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧ (d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર તથા જમીન માલીકએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યૂ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણી ઓમાં લાગુ પડશે.

૧ (e) સદર યુનીટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક MCLR+2% વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં. ૧ (a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧(f) એલોટી પ્રમોટર તથા જમીન માલીકને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયેદસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર તથા જમીન માલીક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને યુનીટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન

કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર **યુનીટ** સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અને/ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને, જે લાગૂ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને **યુનીટ** સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંનાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત પેમેન્ટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. **પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૪૭૯૭.૦૦ ચો.મી.છે અને પ્રમોટર, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ૨૪૩૫.૬૭ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૪૩૫.૬૭ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ. આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.**

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ યુનીટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ)

મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. ''એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની'' એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

૪.૧ જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને **યુનીટ**નો કબ્જો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક MCLR+2% ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, **યુનીટ**નો કબ્જો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક MCLR+2% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૪.૧માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર મીલકતમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. **પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનીટનો કબજો મોડામાં મોડા તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.**

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર **યુનીટ**નું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય :-

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન

૭.૧ **કબજો લેવાની કાર્યવાહી :** મીલકતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા સદર **યુનીટ** ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની મૌખીક જાણ કરીએ થી એલોટી દિન-૩૦ પછી **યુનીટ**નો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા **યુનીટ**નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક

ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને **યુનીટ**નો કબ્જો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૨માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર **યુનીટ**નો કબ્જો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી **યુનીટ**ની અંદર અથવા તો મીલકત જ્યાં **યુનીટ** સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની (લીફ્ટ તથા જનરેટર સિવાય ની) જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ **યુનીટ** કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત **યુનીટ** વ્યાપારીક/રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી મીલકતના અન્ય **યુનીટ**ના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯.૧ પ્રમોટર દ્વારા સદર **યુનીટ** રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને

મીલકત સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે **યુનીટ**ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને ક્લાર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ મીલકતના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા.૨૦૦૦/- આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે માટે રૂ।.૨૦૦૦/- કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લૉ/વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨. **પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વૉરંટીઓઃ**

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

(૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને યુનીટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા મીલકત સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, મીલકત અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્‌ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૭) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્‌ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર **યુનીટ**નું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૩. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર **યુનીટ** આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છેઃ

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી **યુનીટ**ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ **યુનીટ** કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં **યુનીટ** આવેલ છે તે મીલકતમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

(૨) **યુનીટ** માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે **યુનીટ**ને અથવા જયાં **યુનીટ** આવેલ છે તે મીલકતના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મીલકતના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં **યુનીટ** સ્થિત છે તથા **યુનીટ**ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું

નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં **યુનીટ** આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) **યુનીટ** કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ **યુનીટ**ના એલીવેશન કે જ્યાં **યુનીટ** સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને **યુનીટ**ના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, મીલકતના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ **યુનીટ**ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

(૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં. જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને મીલકત કે જ્યાં **યુનીટ** સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) **યુનીટ** જ્યાં સ્થિત છે તે મીલકતના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં **યુનીટ** સ્થિત છે તે મીલકતના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી **યુનીટ** વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર **યુનીટ** કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

(૧૦) **યુનીટ** કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા **યુનીટ**ના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી મીલકતની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

(૧૨) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે

૧૪. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતું જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫. સદર કરારમાં દર્શાવેલ **યુનીટ** અથવા મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ **યુનીટ** સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૬. **પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.**

સદર કરારના અમલ બાદ સદર ★(**યુનીટ**) મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવું કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગૂ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ **યુનીટ** ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.

૧૭. **બંધનકર્તા અસર :-**

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં, જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી

નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૮. સમગ્ર કરાર :

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર **યુનીટ**/મીલકત સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર :

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :

સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક **યુનીટ**ના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૩. અમલનું સ્થળ :

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૪. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલી ખત/લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૫. સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે :

એલોટી (લખી લેનાર)નું નામ : ....
ઈમેઈલ આઈડી : ....
પ્રમોટર (બિલ્ડર) નું નામ : વ્રજભુમી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર જગદીશભાઈ એમ.મેઘાણી
સરનામું : ઈ/૧૬, રઘુવીર નગર સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.
ઈમેઈલ આઈડી :

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર ★એલોટી/પ્રમોટર (જે લાગુ પડતું હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૬. **સંયુક્ત એલોટી/ઓ:** સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ)ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૭. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૮. **વિવાદનું નિરાકરણ:** કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન ગાંધીનગર સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૯. **સંચાલક કાયદો :** સદર કરારની રૂએ ઉદ્‌ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

: પ્રથમ શીડ્યુલ :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ-કોયલી, રે.સર્વે નં-૧૬૬૨, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૮૯૧ ચો.મી. છે. તે પૈકીની બીનખેતી જમીન ૩૬૮૨.૭૯ ચો.મી. આવેલ છે. જેમાં યુનીટ નં. એ/૧ થી સી/૯ તથા ઓનર્સ પ્લોટ તથા યુનીટ નં. સી/૩૫ થી બી/૪૫ તથા વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો રોડ, કોમન પ્લોટ, વાળી જમીન સહીત નો સમાવેશ થાય છે. જે જમીન અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસસત્તા મંડળ (વુડા) દ્વારા બાંધકામ પરમીશન નં-યુ.ડી.એ./ પ્લાન-૨/ પરવાનગી/૩૨૮/૨૦૧૧, તા.૨૯/૩/૨૦૧૨ તથા મે.કલેકટર સાહેબના હુકમ નં-રીવી/એન.એ./એસ.આર./૧૧૩/૨૦૧૧-૨૦૧૨ નં.જમીન/ડી/ કલમ-૬૫ /વશી/ ૨૦૬૪/૨૦૧૨, તા.૧૩/૩/૨૦૧૨ થી બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

પુર્વે :- લાગુ સર્વે નં.૧૬૬૭/૧, ૧૬૬૭/૨, ૧૬૬૮ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ૯.૦૦ મીટર રોડ તથા લાગુ સર્વે નં. ૧૦૧૭/૧ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ સર્વે નં. ૧૬૬૧ તથા ૯.૦૦ મીટર નો રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ૧૨.૦૦ મીટર નાળીયા રોડ આવેલ છે.

: દ્વિતીય શીડ્યુલ :

ઉપરોકત જમીન માં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે ‘‘વ્રજભુમી બંગ્લોઝ’’ નામની સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં યુનીટ નં-.......... આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

યુનીટ નંબર	પ્લોટ એરીયા (ચો.મી.)	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)	કોમન પ્લોટ રોડ રસ્તાના વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલો હિસ્સા (ચો.મી.)	બાલ્કની એરીયાનુ માપ (ચો.મી.)	કુલ પ્લોટ એરીયા (ચો.મી.)

જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વેમાં :-

પશ્ચિમમાં :-

ઉત્તરમાં :-

દક્ષિણમાં :-

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું,
એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક) :-

....
(૧) યોગેશભાઈ ધરમશીભાઈ સારોલીયા

....
(૨) પુષ્પાબેન યોગેશભાઈ સારોલીયા

....
(૩) કંચનબેન જયંતિભાઈ સવાણી

....
(૪) જગદીશભાઈ મગનભાઈ મેઘાણી

....
(૫) લીલાબેન જગદીશભાઈ મેઘાણી

....
(૬) પ્રવિણભાઈ મગનભાઈ રાણપુરા

....
(૭) મીતાબેન જયંતિભાઈ મેઘાણી

....
(૮) રમીલાબેન મનસુખભાઈ મેઘાણી

....
(૯) ગણેશભાઈ હરીભાઈ સવાણી

<u>પ્રમોટર / બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) :-</u>
વ્રજભુમી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
(જગદીશભાઈ એમ. મેઘાણી)

સાક્ષીઓ :
(૧) નામ :
સહી :
(૨) નામ :
સહી :

(નોંધ : વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

<u>શેડ્યુલ-એ :</u> ચુનીટનું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ/ક્લોઝ્ડ પાર્કીંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુઃસીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો.

- બ્રીક વર્ક તેમજ આર.સી.સી વર્ક સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની ડીઝાઈન મુજબ
- આકર્ષક મેઈન ડોર અને અંદરના દરવાજા ફ્લસ ડોર, સારી કવોલીટીના ફીંટીંગ સાથે
- ફુલ ગ્લાસ એલ્યુમીનીયમ વિન્ડો સેફ્ટી ગ્રીલ સાથે
- અંદરની બાજુ સ્મુથ પ્લાસ્ટર પુટ્ટી સાથે તેમજ બહારની સાઈટ સ્ટેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર, સીમેન્ટ પેઈન્ટ અથવા એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે
- બધા જ રુમમા વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ
- કીચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ ઉપર એસ.એસ.સીંક અને દરવાજા ટોપ સુધી પ્લેટફોર્મ ઉપર ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ ફીટીંગ
- વોશરુમમાં સીરામીક ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ અને દરવાજા ટોપ સુધી ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ, સારી કવોલીટીના સેનેટરી ફીંટીંગ સાથે
- કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ જરૂરીયાત મુજબના પોઈન્ટ આપવામાં આવશે.
- અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી, ચોકડી તેમજ પી.વી.સી. ની ઓવર હેડ ટેન્ક આપવામાં આવશે.

<u>શેડ્યુલ-બી :</u> ચુનીટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર **ચુનીટ** સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.
પરિશિષ્ટ-બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ-સી : (યુનીટ નું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત એલોટી પાસેથી રૂપિયા **રૂા.................../- (અંકે રૂપીયા**

.. પુરા) પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર

...

વ્રજભુમી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

જગદીશભાઈ એમ. મેઘાણી