શ્રી

<u>-: બાનાખતનો કરાર :-</u>

આજરોજ તારીખ : -----/----/૨૦૨૨ નારોજ

------------------- નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ---- નં.------વાળી-------- ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ----- ચો.મી. બાલ્કની/ વોશ એરીયાવાળી કે જે મંજુર નકશા મુજબ ------ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાની તથા ------ ચો.મી. ખુલ્લી અગાસીના એરીયાવાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર :

<u>અમો લખી આપનાર એક તરફવાળા (જમીન માલીક) :---</u>

૧. રાજેન્દ્રભાઈ નારણભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૫૩ ધંધો વેપાર PAN No. ABHPP 5353 K, રહેવાસી : સી./૫, રાજેન્દ્રપાર્ક, ગોવર્ધન પાર્કની સામે, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા..

૨. દિનેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ. ૫૦ ધંધો વેપાર PAN No. ADBPP 0426 F, રહેવાસી : એ.૪૧, રાજનગર, સુભાનપુરા, વડોદરા.

૩. લલીતભાઈ ઉર્ફે લાલજીભાઈ કાનજીભાઈ રાદડીયા ઉ.વ.આ. ૩૯ ધંધો વેપારPAN No. AJPPR 5055 G, રહેવાસી : બી.૪૩, મધુકુંજ સોસાયટી, રાધીકા સોસાયટીની સામે, વાસણા રોડ, વડોદરા.

૪. અશ્વિનભાઈ રઘુભાઈ રાદડીયા, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો વેપાર PAN No. AIZPR 8835 P, રહેવાસી : બી./૧૧૭, વૃન્દાવન ટાઉનશીપ, વાસણા રોડ, વડોદરા નં.૧,૨ તર્ફે અને વતી નં.૩ કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી લલીતભાઈ ઉર્ફે લાલજીભાઈ કાનજીભાઈ રાદડીયા ઉ.વ.આ. ૩૯ ધંધો વેપારPAN No. AJPPR 5055 G, રહેવાસી : બી.૪૩, મધુકુંજ સોસાયટી, રાધીકા સોસાયટીની સામે, વાસણા રોડ, વડોદરા.

(જેમનેહવે પછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

<u>**લખી આપનારા-સંમતી આપનાર-પ્રમોટર/ આયોજક :----**</u>

કુબેર રોયલ PAN No. AAUFK 5205 F, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

શ્રી ચંદ્રકાંત પુરુષોત્તમભાઈ પરમાર ઉ.વ.આ.૪૨ ધંધો વેપાર PAN No. AHJPP 1388 G, Aadhar No. 7286 2660 9964 રહે. ૭૬, ગીત ગુંજન સોસાયટી, સાધુ વાસવાની સ્કુલ પાસે, ન્યુ વી.આઈ.પી. રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર સંમતી આપનારા અગર પ્રમોટર/ આયોજક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

<u>**જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા-સભ્ય :--**</u>

---------------------------------- ઉ.વ.----PAN No. ----------------------

Aadhar No. ---------------------------

રહે.---

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧. અમો આ લેખ લખી આપનારા-જમીન માલીકનાની માલીકી અને લખી આપનારા-પ્રમોટર/ આયોજકની કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-----

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે નિમેટા, તા. વાઘોડીયા, જી. વડોદરાના એકત્રીત રે.સ.નં. ૯ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧ ઓ.પી.નં.૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨ અને ૧૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૪૮૨૬.૮૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન જે અંગે નગર રચના અધિકારીશ્રીનાએ તા. ૧૫/૧૦/૨૦૨૨ નારોજ પત્ર ક્રમાંક નં. 111LD22230053 અન્વયે આપવામાં આવેલ છે.

સદર ઉપરોકત જમીન પૈકી સબ પ્લોટોવાળી જમીન કે જે અમો એક તરફવાળાઓએ અલગ અલગ તારીખોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજો અન્વયે વેચાણ રાખતાં અને રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રકમાં પડેલ વેચાણથી નામફેર નોંધો અન્વયે નામફેર થયા મુજબ અમો એક તરફવાળાઓ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. આ લેખ જમીન માલીકો તરીકે લખી આપેલ છે.

સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે માટે બિનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવાની જરુરી પરવાનગી મેળવવા કરેલ અરજ કાર્યવાહીઓ મુજબ મે. વાઘોડીયા તાલુકા પંચાયત કચેરી ધ્વારા તેઓના હુકમ નં. એન.એ./ એસ.આર./ ૨૭/૨૮/૧૯૯૬-૯૭ તા. ૧૫/૫/૧૯૯૭ નારોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

આ લેખના લખી આપનારા-કન્ફર્મીગ પાર્ટી-આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગે સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ જરુરી સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી તા. ૧૬/૯/૨૦૨૧ નારોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા સમક્ષ નોંધણી નં.૦૩૯૬૬ અન્વયે નોંધાયેલ, તથા ચુક દુરસ્તી તા. ૧૮/૧/૨૦૨૨ નારોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા સમક્ષ નોંધણી નં. ૦૨૮૫ અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ યોજનાનુ આયોજન કરી, જરુરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની એટલે કે રોડ-રસ્તા, જમીન સમતળ કરી, કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, જરુરી બાંધકામ કરી, તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નકકી કરી, ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ, બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારેલ/ સ્વીકારવાના હોઈ, આ લેખમાંલખી આપનારા-કન્ફર્મીગ પાર્ટી-આયોજક/ પ્રમોટર તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

૨. સદરહું ૩૪૮૨૬.૮૨ ચો.મી.વાળી પ્રોજેકટ લેન્ડ/ જમીનના વિકાસ અંગેની જરુરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી તા. ૧૫/૧૦/૨૦૨૨ નારોજ પત્ર ક્રમાંક નં. 111LD22230053 થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલા નકશા મુજબ "SHANGRI-LA IMPERIAL" નામની યોજનાવાળા યુનીટનું આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/ આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, ઉપરોકત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશું નહીં. **(કે જેને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રોજેકટ લેન્ડ/ યોજનાની જમીન/ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)**

ઉપરોકત પેરા-ર વાળી મીલકત જમીન માલીકોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે તેની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુનિત શ્રેયનગર કો.ઓ. હા.સોસાયટી આવેલ છે તેમાં આવેલ સબ પ્લોટો કુલ ૬૪ આવેલા છે જે પ્લોટો વેચાણ દસ્તાવેજથી નીચે મુજબના નામે આવેલા છે જેનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

નામ :	પ્લોટ નંબર :	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૧.રાજેન્દ્રભાઈ નારણભાઈ પટેલ ૨.લલીતભાઈ ઉર્ફે લાલજીભાઈ કાનજીભાઈ રાદડીયા	૧૧,૨૮,૩૧, ૬, ૭, ૮, ૧૫, ૨૬, ૪૮, ૫૨, ૩૪, ૫૫	૬૦૬૪.૪૦
૧.રાજેન્દ્રભાઈ નારણભાઈ પટેલ ૨.લલીતભાઈ ઉર્ફે લાલજીભાઈ કાનજીભાઈ રાદડીયા	૮૮,૬૩, ૧૦૮, ૧૦૦, ૧૬, ૫૬, ૯, ૪૩, ૯૭, ૧૮, ૧૦૨	૬૦૫૯.૩૧
૧.રાજેન્દ્રભાઈ નારણભાઈ પટેલ ૨.દિનેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ	૧૩, ૧૨, ૧૯, ૨૧, ૨૩, ૨૫, ૨૭, ૩૨, ૩૮, ૪૦, ૪૨, ૪૪, ૫૯	૭૧૪૬.૦૧
૧.રાજેન્દ્રભાઈ નારણભાઈ પટેલ ૨.અશ્વિનકુમાર રઘુભાઈ રાદડીયા	૧૦,૭૩, ૬૮, ૭૧, ૭૫, ૧૧૬, ૮૯, ૯૨, ૯૪,૯૬, ૧૦૧, ૧૦૩, ૧૦૭, ૧૧૦, ૧૧૧,૧૧૨,૫, ૫૧, ૧૦૯, ૭૦, ૧૨, ૨૦, ૪૧, ૪૯, ૫૦,૫૪, ૬૫, ૬૬	૧૫૫૫૭.૧૦
વરાડે પડતા રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સાથેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)		૩૪૮૨૬.૮૨

આમ ઉપરોકત વર્ણનમાં દર્શાવેલ પ્લોટના નંબરો :૧ ૧, ૨૮, ૩૧, ૬, ૭, ૮, ૧૫, ૨૬, ૪૮, ૫૨, ૩૪, ૫૫, ૮૮, ૬૩,૧૦૮, ૧૦૦, ૧૬, ૫૬, ૯, ૪૩, ૯૭, ૧૮,

૧૦૨, ૧૩, ૧૭, ૧૯, ૨૧, ૨૩, ૨૫, ૨૭, ૩૨,૩૮, ૪૦, ૪૨, ૪૪, ૫૯, ૧૦, ૭૩, ૬૮, ૭૧, ૭૫, ૧૧૬, ૮૯, ૯૨, ૯૪, ૯૬, ૧૦૧, ૧૦૩, ૧૦૭, ૧૧૦, ૧૧૧, ૧૧૨, ૫, ૫૧, ૧૦૯, ૭૦, ૧૨, ૨૦, ૪૧, ૪૯, ૫૦, ૫૪, ૬૫, ૬૬ આમ કુલ ૬૪ પ્લોટો આવેલ છે જેનું વરાડે પડતા રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સાથેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩,૭૪,૮૭૬ ચો.ફુટ (૩૪૮૨૬.૮૨ ચો.મી.) આવેલ છે.

૩. અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક/ પ્રમોટરને પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો અને અધિકારોની રુઈએ આ કરાર અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને/ રહેવાની સષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલીકી ફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સિવાય કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી, વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપલબ્ધ એવા કાગળો/ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનુ પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી, તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એકટના અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ હકીકતો આવરી લે, તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ, આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કે જે અમો પ્રમોટરે/ આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.

૪. અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન-મિલકતના કબજા-માલીકી હકકો એંના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપર્ટીકાર્ડ અથવા ગામ નુમના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકક પત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ કરેલ/ આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/ ટાઈટલ સબંધિત કાગળો, મેળવેલ બીનેતીની સહની જરુરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) માંથી / ધ્વારા મેળવેલ બાંધકામની

મંજુરીઓ, લે-આઉટ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફીકશેન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેની મંજુરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહીતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો/ પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે. જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/ પુરાવાઓ તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ, તે અંગે લખી લેનારા-એલોટીનાએ સંતોષ વ્યકત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી, તે અંગેની માંગણી કરતાં, તે અન્વયે વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

૫. સદર પ્રોજેકટ લેન્ડમાં યોજના અંગે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી ધ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે કાંઈપણ નિયંત્રણો, અંકુશ લાદવામાં આવેલ હોય તે તમામનુ પ્રમોટર/ આયોજકનાએ બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કમ્પલીશન / ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય તે રીતે આયોજકનાએ બાંધકામ કરવાનું શરુ કરેલ છે.

૬. સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા એલોટી/ લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ/ બાના પેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાને તમો એલોટી/ લખી લેનારાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/ અવેજની રકમ તમો એલોટી/ લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાને નકકી થયા મુજબ ચુકવી આપવાના છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી અનુસાર, પ્રમોટર/ આયોજક નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/ લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.

આથી, અમો આ લેખના પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/ દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધીન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

૧)અમો આ લેખના પ્રમોટર/ યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ ધ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ આયોજીત “SHANGRI-LA IMPERIAL” નામની યોજનામાં ૧૧૫ સુધીમાં યુનીટ, બંગલો, કોમન એમીનીટીઝ મુજબનુ બાંધકામ થનાર છે અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/ યુનીટના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે એલોટી/ લખી લેનારાને અગાઉથી લેખિતમાં ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને યુનીટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેવુ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ ધ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરુરીયાત ઉભી થયેલ હોય તે માનય રાખવાનુ રહેશે.

૧a) સદર યોજનામાં આવેલ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની આ સાથે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષરમાં લખ્યા/ જણાવ્યા પ્રમાણેની નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા / એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. (કે જે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગ લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ, સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની/ અગાસીનો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આંતરીક પાર્ટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

૧b)તમો લખી લેનારા/ એલોટી, અમો આયોજક / પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત :-

<u>કે જે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત</u>

૧c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/ લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/ આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષરમાં લખ્યા/ જણાવ્યા પ્રમાણે બાના પેટે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કે જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાના પેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

<u>વેચાણ અવેજ ચુકવણીની પધ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્ષર પ્રમાણે)</u>

સદર કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ અંગેની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જણાવ્યા મુજબના હપ્તા/ સ્લેબ પ્રમાણેમાં એટલે કે પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં લખી લેનારા/ એલોટી તમામ રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા તો ઈન્ટરનેટ બેંકીગ પધ્ધતિ પ્રમાણેની અમો પ્રમોટર-કંપની/ પેઢીના નામે ચુકવણી કરવાની હોઈ, જેની ચુકવણી અંગે એલોટી સહમત થયેલા છે. પરંતુ, જો લખી લેનારા/ એલોટની ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર SBI MCLR Rate +2 % પ્રમાણે ગણી વ્યાજ સહનીરકમ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જે તે સમયના સરકારી કાયદાઓ/ નિયમોમાં થયેલા/ થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્ષની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેકશન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ ફંડ, એઈન્ટેનન્સની/ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.એસ.ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વિગેરે નિયતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા / એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારરી તરફથી વધારો ઘટાડો થાય, તો તે તમામ જે તે સમયે/ તારીખના નિયમો/ દરો મુજબ તેને આધીન હોઈ, તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટીફીકેશન/ હુકમ/ પ્રસિધધ કરાયેલ કે

ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફકત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબીધત ટેક્ષો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, સરકારશ્રીનાનેજા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

૧e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્યલાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં થતાં જે તે હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જે તે હપ્તાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નિયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા લખી લેનાર/ એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં. પરંતુ હપ્તાની રકમ નીયત સમયમાં ન ચુકવાય તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોર/ આયોજક SBI MCLR Rate + 2 % પ્રમાણે જે તે હપ્તાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

૧f) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા કમ્પલીશન સર્ટિફીકેટ મળ્યા બાદ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવયા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની લખી લેનાર/ એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં ૩ % સુધીની વધઘટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/ લખી લેનારા ધ્વારા કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/ દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/ આયોજક, લખી લેનારા/ એલોટીને ૪૫ દિવસમાં SBI MCLR Rate +2 % પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવાની છે અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોન નકકી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનું રહેશે.

૧g) અમો પ્રમોટર/ આયોજકને તમો લખી લેનારા / એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર

આપેલા છે કે એલોટી ધ્વારા કાયદેસરના લેણાં/ વેચાણ અવેની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/ આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે લખી લેનારા / એલોટી અમો પ્રમોટર/ આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૧h) અમોલખી આપનારા-આયોજક/ પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદરહું યોજના હેઠળની વચેાણ આપવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોપઈણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/ અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઉભા કરી-કરાવી શકાશે નહી કે મનાઈ હુકમ મેળવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકાર કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨) પ્રમોટર/ આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/ યોજનાની ઉપલબ્ધ જમીન/ પ્લોટેડ એરીયા મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત @ 1.80 પ્રમાણે ૧૬૭૨૭.૪૪ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય, તેવી વધારેલી F S I ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ ૦ પ્રમાણે ૦ ચો.મી.નો લાભ મેળવીને ૧૬૭૨૭.૪૪ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા ૧.૮ પ્રમાણે ૧૬૭૨૭.૪૪ ચો.મી.નો

ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

જેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકશે. તથા પ્રમોટર સદર એફ.એસ.આઈ.માં થયેલ વધારાનો ઉપયોગ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૪ મુજબ ૨/૩ એલોટીની સંમતી મેળવ્યા બાદ જ કરી શકશે. પ્રમોટરે/ આયોજકે સદર પ્રોજેકટ/ યોજનાની જમીનમાં નકકી થયા મુજબ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા દીન સુધી ફકત પ્રમોટર/ આયોજકનો અધિકાર રહેશે. અને ત્યારબાદ સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

સદરહું યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાટગીને આધીન જરુર પડે એલોટેડ પાર્કીગ ફાળવવામાં આવશે. તેવી સમજુતીના આધારે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

જેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટકન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમા સદર પ્રોજેકટ સબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકશે. તથા પ્રમોટર સદર એફ.એસ.આઈ.માં થયેલ વધારાનો ઉપયોગ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૪ મુજબ ૨/૩ એલોટીની સંમતી મેળવ્યા બાદ જ કરી શકશે. પ્રમોટરે/ આયોજકે સદર પ્રોજેકટ/ યોજનાની જમીનમાં નકકી થયા મુજબ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અન તે આધારે એલોી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા દિન સુધી ફકત પ્રમોટર/ આયોજકનો અધિકાર રહેશે અને

ઓકયુપેશન સર્ટિફીકેટ મળ્યા બાદ સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજુરી મેળવતી વખતે મંજુરીઓ આપતી સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, તે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ --------- માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ નારોજ સુધીમાં એલોટીનાને સ્થળ પર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સબંધિત ઓકયુપેશન અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમય મર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ અને કમ્પલીન સર્ટિફીકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ/ યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આંદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુધ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપતિઓ, કે બાંધકામ માટેપ ાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઈલેકટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરુ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

૦. તેવી જ રીતે, એલોટીએ ચુકવાવના નાણાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. અમો પ્રમોટર-આયોજક ધ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોકત જણાવલ ખાસ સંજોગોમાં/ કાબુબહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/ નિયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી ધ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવી આપેથી, પ્રમોટર ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/ અંગેનો કરાર કે જે એલોટી ધ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દિનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટ બીલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમનમેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર ધ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/ આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફકત એલીવેશન/ કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ,તે મુજબનાબાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને આયોજકો ધ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરુરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/ કરેલ/ થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશેન હી અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર ધ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તાં માપ, ફીકચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધ/ સગવડતાઓ અંગે કે વપરાતા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહીતીઓ મેળવી, જરુરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/ આયોજક બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદર પ્રોજેકટ/ યોજનામાં આવેલ મિલકતના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખીલ ેનારા/ એલોટીને તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ નારોજ સુધીમાં સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમા લખી લેનારા/ એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, લખી લેનારા/ એલોટીએ ચુકવેલ રકમ

પર વિલંબ અંગે SBI MCLR Rate +2 પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનારા/ એલોટી પણ પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર SBI MCLR Rate + 2 % પ્રમાણે વ્યાજના ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/ આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/ આયોજકને સદર આ કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર હોઈ, તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર/ આયોજક જરુરીયાત મુજબ લખી લેનારા / એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા આપેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ ધ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરારની કઈ શરતનું ઉલલંઘન થયેલ છે. તે બાબતે જાણ કરી, રદ્દ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે. અને પ્રમોટર/ આયોજક ધવરા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલનોટીસનુ લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા નિયત સમયાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર/ આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશે.અ ને તે પ્રમાણે કરારન અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમા, લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા સરકારી નિયમો/ કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્ષ જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્યકોઈપણ રકમની ગોઠવણ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી આપશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના થનાર બાંધકામના વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ

અવેજની રકમ તમો એલોટીનાએ તમારી જવાબદારીથી ચુકવવી આપવાની હોઈ, તમો લખીલેનારા/એલોટનીને સદર મિલકત અંગે બેંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધસરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાં ધીરનાર બેંક, પેઢી, ફાયનાન્સકંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે, તો સદર યુનીટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન.ઓ.સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણાં ધીરનારની જરુરીયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનારા એલોટીનાએ કાગળો તથાલખાણો પણ સ્વખર્ચે ખર્ચે લખી આપી, જરુરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એલોટીનાએ કરી આપવાની છે. તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોનની રકમ, આપણી વચ્ચે નકી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટરનાને પહોંચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટીનાની જ છે અને રહેશે.

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા આપવામાં આવનાર ફલોરી તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીગીંગ્સ, તેને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબ આ સાથે નીચે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબ છે.

૬) સદર આથી વચેાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા / એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નકકીથયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણકિંમત પર જીએસટીની રકમ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ ફંડ, મેઈન્ટેનન્સની/ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ, ટી.ડી.એસ.ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો. ટેક્ષો વિગેરે નિયતદરો મુજબનીત મામ રકમ, ચુકતે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોકત જણાવેલ મુદ્દત સુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/ સોપી દેશે. પરંતુ ઉપરોકત પેરા નં.૩) માં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર ઉપરોકત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમા લખી લેનારા / એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર/ આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનારા / એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) **કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-**

અમો પ્રમોટર / આયોજક આથી લેખીત ખાત્રી બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/ આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો પ્રમોટરે કરેલ મિલકતનું બાંધકામ ઉપયોગમાંલેવાને/ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થયેથી, નકકી થયા મુજબના સંપર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવી આપેથી ત્યારબાદ ૩ (ત્રણ)-મહીનાની અંદર પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્ણતાઓ કરી આપી, એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/ જાણ કરેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટી ધ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ, રહેવાલાયક મિલકતનુ બાંધાકમ પરીપુર્ણ થયેથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) અમો પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/ રહેવાલાયક એવી મિલકતનુ કામ પરીપુર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/ જાણ કરેથી, પ્રમોટર ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/ અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી ધ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોંપવાનો હોઈ, તે દિનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટ બીલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખીલેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, ઉપરોકત પેરા નં.૭.૧) માં જણાવ્યા મુજબ લખી લનેારા/ એલોટ ધ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય, તો એટલે કે પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા પરીપુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીયત સમય મર્યાદામા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/ એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.

૭.૩) અમો પ્રમોટર/ આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે, આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી, તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળેથી, વર્ષ-પાંચ (૫) સુધીની સમય મર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/ નુકશાન એલોટીના ધ્યાનમાંલાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકયહોય તેવી ક્ષતિઓ/ નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, લખી લેનારા-એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫)- વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ ધ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/ સામગ્રીમાં ખામી હોય, તો, તે અને મટીરીયલ/ સામગ્રી / વસ્તુઓમાં કંપની/ ઉત્પાદક ધ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અંગે કે મેઈન્ટેનન્સ શિડયુઅલનુ પાલન ન થયુ હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮. <u>વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-</u>

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સસાયટીની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નિયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને તેના કાગળો/ ડોકયુમેન્ટસ્ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ

ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજનાસહના નિયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નિર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામયુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ, ચાર્જીસ/ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/ આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એસોસીએશનને જરુર પડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વીસ સોસાયટી અમલમાં ન ઓ ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/ કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફીની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ, વકીલ ફી વિગેરે યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર ધ્વારા કરવામાં આવશે અને વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વીસ સોસાયટીની રહેશે અને અમો પ્રમોટર જયાં સુધી યોજના થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વીસ સોસાયટીને હેન્ડઓવર/ સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર અગાસી તથા એફએસઆઈ સહના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી યોજનાના અધિકારો અમો આયોજક/ પ્રમોટર પાસે રહેશે.

<u>ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ/ બીયુ પરમીશન મળ્યા બાદ કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા તથા એફએસ.આઈ વિગેરેના હકકો અમો પ્રમોટરના રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લલખી આપેલ છે.</u>

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/ એલોટી, પ્રમોટર/ આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, લખી લેનારા/ એલોટી, પ્રમોટર/ આયોજક ને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન ધવરા સદર તબદીલી મટો અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પડયુટીના ભાગ પેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) <u>પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :</u>

૧)પ્રમોટર/ આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માકેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ છે તથા મીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરુરી અધિકારો ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર/ આયોજક યોજનાના અમલીકરણની વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

૨) પ્રમોટર/ આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરુરી મંજુરીઓ મેળવશે.

૩) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યાવહીઓ કે મુકદ્‌મો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૫) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરના માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/ આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.

૬) પ્રમોટર/ આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/ એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર, હકક, હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનુ હનન થતુ નથી.

૭) પ્રમોટર/ આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/ વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/ કરેલ ની જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા/ એલોટીના સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનુ હનન થતુનથી કે થનાર નથી.

૮) આ કરાર અન્વયેપ્રમોટર/ આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રુએ લખી લેનારા/ એલોટીએ સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત મટો તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

૯) પ્રમોટર/ આયોજક સદર યોજના સબંધીત સક્ષમ સત્તા અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૦) આ કરાર બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામુ

(મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/ આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધીમાં મળેલ નથી.

૧૧) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR ATEACHANGE :**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમના ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીને હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૨) **લખી લેનારા/ એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે,**

૧)સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કજબો મેળવ્યા તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગઅથવા જયાં મિલકત આવેલ છે તે યુનીટમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારી-શ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.

૨) સદરહુ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારે ભરખ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કે જેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/ માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તા અકિકારી ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહી. તથા ભારેખમ/ મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતેકોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય તેની હેરફેર વખતે પુરજી કાળજી લેવાની રહેશેઅને જો લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/ એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૩) લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સંઘીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તા અધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરુધ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહે નહી તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે સંજોગોમાં લખી લેનારા/ એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

૪) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/ દેખાવમાં કે બાહય કલર સ્કીમાં કે રુપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/ આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહીં.

૫) લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદ્દબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની તી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૬)લખી લેનારા/ એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જયાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે વ્હીકલ/ કાર વોશીંગ જેવુ કૃત્ય કરશે નહીં.

૭) પ્રમોટર/ આયોજક કે સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/ એલોટીના ફાળે આવતી તમામ વહીવટી હિસ્સાની રકમ ચુકવી દેવાની રહેશે.

૮) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાની રહેશે.

૧૩) **અલગતા બાબત (Severability) :-**

આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા

નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪) **વિવાદનો ઉકેલ/ કાનુનીબાબત અને શાશન/ સંચાલન વ્યવસ્થા :-**

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી વચ્ચે થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે તમામ અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ- ૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જાય કોર્ટ રાહે તેનુ નીરાકરણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનુ રહેશે અને આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નમાદાર કોર્ટનુ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫) **સહી કરવાનુ સ્થળ અને નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડયુટી-નોંધણી ખર્ચ બાબત :--**

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/ આયોજકની કચેરીને અથાવ પ્રમોટર/ આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા ધ્વારા અનય સ્થળ જરુરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થેતથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે. અને લખી લેનારા/ એલોટી અથવા પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા આ

<u>કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/ આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી, હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને આ વેચાણ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારા/ એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ, તે રકમની ચુકવણી પ્રમોટરનાએ જ કરવાની રહેશે. તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર અંગેનો ખર્ચ વિગેરે અલગથી લખી લેનારા/ એલોટીનાને ચુકવવાની રહેશે.</u>

૧૬) <u>યોજનાનું નામ :</u>

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે "SHANGRI-LA IMPERIAL" ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

૧૭) સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારાા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહીતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૮) સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/ આવેલ સામુહીક વપરાશ ંઅગેના કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ, કોમન પાર્કીગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગપોત પોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરુરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ નકકી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૯) અમો લખી આપનારા-આયોજક ધ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુબહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/ નિયમોને આધીન તે મુજબ મેળવવામાં વલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તફરવાળા ધ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/ અંગેનો અમારા ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા ધ્વારા તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર ધ્વારા આયોજીત યોજનામાં જે તે યુનીટમાં આવેલ જે તે બાંધકામ / દબાણ કર્યા સિવાય, જે તે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે અને જે તે યુનીટને અડીને આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/ કવર્ડ કરે, તો તે દુર કરવાની જવાબદારી એશોસીએશનની છે અને રહેશે. અને યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી એટલે કે ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ ન મળે ત્યાં સુધી યોજનાના તમામ હકકો અને અધિકારો અમો આયોજક/ પ્રમોટર પાસે અબાધીત રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટના સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળે ના સમયે તબદીલ/ પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નિયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે અને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ/ બીયુ પરીમશન મળ્યા બાદ કોમન સર્વિસીસ- વિગેરેના હકકો અમો પ્રમોટરના રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૧) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી કે કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. અને વધુમાં સદરહુ યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનુ પ્રદુષણ થાય, તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી કે ધુમાડાનુ પ્રદુષણ થાય તેવુ રસોડુ કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં કોમન રસ્તાઓમાં

ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ નથી કેસરકારી કાયદા વિરુધ્ધ કોઈ માલ-રાખવાનો નથી કે તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનુ રહેશેનહી. અનેયોજના કેતેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/ લેનાર વીમો/ ઈન્સ્યુરન્સ રદ્દ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનુ રહેશે નહી કે થઈ શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરુધ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવા પ્રંસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારીરહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૨) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહી કે પોતાની રીતે પ્રોજકેટ કરેલ સેફટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેકટ ધ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે સેફટી ગ્રીલ આયોજક ધ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળસ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરુર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહુ યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનુ રહેશે નહીં, પરંતુ નકકી કરેલ ચોકકસ જગ્યાએ જ મુકવાનુ રહેશે. તથા સદર યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનુ નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) સદરહુ યુનીટ ઓનરશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન યુનીટ પધ્ધતિવાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિીતના માપ પ્રમાણેની મિલકત તમો લખી લેનારા/ એલોટીનાને વેચાણ આપવાનકકી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલા/ સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો અગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી- મંગાવી શકાશે નહી. કે જે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનના નામે કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ/ મળવાપાત્ર બાંધકામ પ્રમાણે, તેમુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકકદાર અને અધિકારી રહેશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખીઆપેલ છે.

૨૪) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથીસ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે,તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણો લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરુરી પુર્વ મંજુરી/ પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરુરીયાત મુજબની જરુરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઈ કરાવીને, યોજના અંગે/ સહની નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રાખવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જયાં સુધી યોજના એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/ સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હકકો અમો આયોજક/ પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગીલઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૫) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદરહું યોજના ઓનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ યુનીટ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફટી કે

વ્યકિતગત સેફટી માટેજરુરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર-એકટીગ્યુસર/સીલેન્ડર, ફાયર લીફટ, સવલતોનુ આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફટી અંગેની જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફટીના નિયમોનુ પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનુ હોઈ, જેમાં જરુરી સાથ સહકાર આપી નિયમોનુ પાલન કરવા તમો લખી લેનારા/ એલોટી બંધાયેલા છો.

૨૬) અમો પ્રમોટર સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, સદર મિલકતનોકબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરનલ ફર્નીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રકચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી તેમજ જરુરીસ્ટ્રકચર કન્સલટન્ટ પાસેથી જરુરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ તેમજ એશોસીએશન/ આર્કીટેકટનુ એનોઅસી મેળવીને વધારાનુ કામ કરી-કરાવી શકશો. અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નીચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડકટ ધ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવન જરુરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઈલેકટ્રીક વાયરીગમાં/ દિવાલોમાં/ પ્લમ્બીંગ પાઈન, કીચન-બાથરુમની ટાઈલ્સોમાં કે ફલોરીગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થનય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય, કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફીટીગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકોએ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપર નીચેના યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તો તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહી તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરુરીયાત મુજબની સુવિધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધાકમ અંગે અને અન્ય સુવિધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન યોજનાની લીફટ ઈકયુપમેન્ટની સુવિધાઓ, ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટના કેબલીગ (વાયરીગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી

પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈકયુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જે તે બનાવનાર કંપનીઓ/ ઉત્પાદકનાએ આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરંટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરન્ટીઓ-વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી ક ગણાઈશું નહી. અને મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરેનો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ફેરફારો, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે ક્રેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા) આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહી કે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જે તે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, વિડીયો ગેમ પાર્લર, સાયબર કાફે, ટયુશન/ કોચિંગ કલાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ એંની પ્રવૃતિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુનો અથવા તો અન્યને અડચણ-અંતરાય-અસુવિધાઓ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશેનહી. તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/ આયોજકની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૯) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ- બનાવેલ યુનીટ પ્રમાણે પાર્કીગની જગ્યામાં વાહન પાર્ક કરવાના રહેશે. તથા અન્ય કોમન પાર્કીગમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે હંગામી ધોરણેએટલે કેઈમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કીગ કરવા હકકદાર હોઈ, જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીગના ઉપયોગના વાહનો, ધંધાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહી. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૩૦) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળાઓ માલીકી અને કન્ફર્મીગ પાર્ટી-પ્રમોટરની કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,

ભાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી સદર જમીન-મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લનોરાએ સદરહુ યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમોલખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમા લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારુપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે નિમેટા, તા. વાઘોડીયા, જી. વડોદરાના એકત્રીત રે.સ.નં. ૯ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧ ઓ.પી.નં.૧૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨ અને ૧૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૪૮૨૬.૮૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન અંગે હાલનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. જેની વિગત એનેક્ષ્ચર-એ. થી સામે રાખ્યા મુજબ છે. જે ફાઈનલ પ્લોટની સંયુકત અને એકત્રીત ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	૯.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	ખેતર આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	સરકારી ખરાબો છે.
દક્ષિણે	:	આજવા-નિમેટાનો મેઈન રોડ આવેલ છે.

-: આ લેખ હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨)

સદર ઉપરોકત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગેમેળવેલ જરુરી પરવાનગી/ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત “SHANGRI-LA IMPERIAL” યોજના પૈકી યુનીટ નં.-------

વાળી---------- ચો.મી.---------તથા તેમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ------------ ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ---------- ચો.મી. તથા તેના ઉપર આવેલ કેબીન ક્ષેત્રફળ ---------- ચો.મી. મળી કુલ -------------- ચો.મી. બાંધકામ સહીતની મીલકત તથા વરાડે પડતી કોમન રોડ રસ્તાની ------- ચો.મી. જમીન સહની મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: એનેક્ષર :-

સદર ઉપરોકત પરીશીષ્ટ ન.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન-મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રાું.------------------/- (અંકે રુપિયા ------------------------) પુરા નકક કરાવમાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/ આયોજકનાને ચુકવી આપવાની છે.

૧)સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/ લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/ આયોજકને રાું----------------/- પુરા ------------------------ બેન્કના ચેક નં.------ ધ્વારા તા. --------------- નારોજ (કે જે ૧૦ % થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાના પેટે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/ આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૨)રાું.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે પ્રમોટર/ આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ.

૩) રાું.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે પ્રમોટર/ આયોજકને જયાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ.

૪) રૂાં.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધારે નહી તે રીતે) બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સીલ્સ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમે.

૫) રૂાં.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી-દરવાજાના કામ/ બાંધકામ સાથે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમે.૬)રૂાં.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે મીલકતમાંસેનેટરી ફીટીગ્સ, એન્ટ્રસ, બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમ.

૭)રૂાં.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીગ, વોટરપ્રુફીગ કામ, એલીવેશનના કામ/ બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમ.

૮) રૂાં.------------/- પુરા (કે જે કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહી તે રીતે) કે જે મિલકતમાં લાઈટ વાયરીગ, પેવીગ, વિગેરેના કામ/ બાંધકામ સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને આપવાની રકમ.

૯) બાકી પડતી રકમ રૂાં.---------------/- પુરા (કે જે ૧૦૦% રકમથી વધુ નહી તે રીતે) કે જે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજોસુપ્રત કરતાં સમયે પ્રમોટર/ આયોજકને પરીપુર્ણ કરવાની થતી રકમ અને યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે.

-: એનેક્ષર-૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ :

(સદર યોજના રીયલ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં.------------------------- થી નોંણી અર્થે રજુ કરેલ છે/ નોંધણી નં. ---------------------------------- થી નોંધણી થયેલછે.)

-: **એનેક્ષર-૨**:-

ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીગ વિગરેની યાદી/ વિગત વર્ણનો અનેસુવિધાઓ :-

----

મિલકતમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

૦.સ્ટ્રકચર :-

અર્થક્રેક પ્રતિરોધક ડીઝાઈન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ર્કચર.

જનરલ :-

કલબ હાઉસ :

ગાર્ડન :

કિચન :

ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ એમએસ. શીક સાથે, તથા કીચન પ્લેટફોર્મ પર લીન્ટલ સુધી ડીઝાઈનર સીરામીક ટાઈલ્સ તથા વોશ એરીયામાં કોટાસ્ટોન ફલોરીંગ તથા સીરામીક ડેડો.

ટોઈલેટ :

ફલોરીંગમાં એન્ટીસ્કીડ સીરામીક ટાઈલ્સ અને સ્ટાન્ડર્ડ ગુણવત્તાવાળુ સેનેટરી અને કોલાર કે જેગુઆર કંપનીના અથવા સમકક્ષ બ્રાન્ડના પ્લીમ્બીંગ ફીટીંગ્સ તથા વોલ પર સીલીંગ સુધીની ડીઝાઈનર સીરામીક ટાઈલ્સ. ગ્રેનાઈટ કાઉન્ટર પર સીરામીક વોશ બેસીન.

દિવાલ ફીનીસીગ તથા કલર :-

અંદરની દિવાલો પર સ્મુધ પ્લાસ્ટર, અનેબ હારની દિવાલો પર પીમીયમ હવામાન પ્રીતરોધક કલર.

અંદરની દિવાલો પર સંપુર્ણ પુટ્ટી અને એક્રેલીક ઈમુલ્સન કલર તથા રેલીગ પર ઈનામેલ કલર.

બારી દરવાજા :-

નેચરલ પથ્થર ફ્રેમ સાથે એનોડાઈઝ એલ્યુમીનીમય સ્લાઈડીગ બારીઓ, મચ્છર જાળી સાથે.

વીનીયર પોલીસ સાથે આર્કાક મુખ્ય દરવાજોતથા સારી ગુણવત્તાવાળા આંતરીક દરવાજા

દરેક બારીઓમાં સુર્યપ્રકાશ પ્રતિરોધક નામાંકિત ગ્લાસ.

<u>ઈલેકટ્રીકલ:-</u>

પીવીસી ઈન્સ્યુલેશન સાથે કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ.

દરેક બેડરૂમમાં કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ સાથે એસી પોઈન્ટ, તથા માસ્ટર બેડ રુમમાં એક લીવીંગ રૂમમાં ટીવી પોઈન્ટ,અને મોડયુલર સ્વીચ અને પ્લેટ, એન્ર અથવા સમકક્ષ બ્રાન્ડવાળુ અગ્નિ પ્રતિરોધક કોપર વાયરીંગ.

દરેક યુનીટ માટે ઈએલસીબી અને સ્વતંત્ર મીટર

<u>પ્લમ્બીગ :-</u>

પાણી પુરવઠા માટે યુપીવીસી પાઈપ

ડ્રેનેજ માટે પીવીસી પાઈપ.

અન્ય:-

૨૪ કલાક સુક્ષા ગાર્ડ, અને મેઈન ગેટ પર સીકયુરીટી કેબીન

કાર અને ટુ વ્હીલરના પાર્કીગની પુરતી ફેસીલીટી.

પંચાયત તરફથી મળવાપાત્ર અવિરત પાણી પુરવઠાની વ્યવસ્થા.

તકલીફ વિનાની જીવન માટે સુનિશ્ચિત આયોજન વ્યવસ્થા.

રેઈન વોટર હાર્વેસ્ટીગ સીસ્ટમ, ફાયર ફાઉટીગ માટે પાણીની વ્યવસ્થા અને સાધનો, સીસ્ટમો.

<u>**તદ્ ઉપરાંત યોજનામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.**</u>

યોજનામાં સુવિધાઓ (Amenities) :-

મલ્ટી એકટીવીટી પ્રવૃતિ હોલ, (વિવિધ પ્રવૃતિ માટેનો હોલ)

એશોસીએશન/ સોસાયટી ઓફીસ, ઈન્ડોર ગેમ્સ રુમ,

વિશાળ લેન્ડસ્કેચ ગાર્ડન બેઠક વ્યવસ્થા સાથે.

ટેબલ ટેનીસ/વોલીબોલ/બેડમીન્ટ માટે મલ્ટીપપર્સ કોર્ટ.

સંપુર્ણપણે સજ્જ, એરકન્ડીશન્ડ જીમ્નેશીયમ.

રુકલ ડ્રોપ ઓફ પોઈન્ટ.

કોમન એરીયા માટે પાવર બેકઅપ ડીજી સેટ સાથે.

ગારબેજ કલેકશન રુમ.

બાળકો માટે સ્કેટીગ રીગ, ક્રેચી ઝોન, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, અને ગજેબો.

જમીન માલીક/ એક તરફવાળા :-
આ કરારના જમીન માલીક(અથવા જમીન માલીકે
અધિકૃત /નિયુકત કરેલ વ્યકિત) નાની સહી :

૧.રાજેન્દ્રભાઈ નારણભાઈ પટેલ,
૨. દિનેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ
૩.લલીતભાઈ ઉર્ફે લાલજીભાઈ કાનજીભાઈ રાદડીયા
નં.૧,૨ તર્ફે અને વતી નં.૩ કુલમુખત્યાર તરીકે
શ્રી લલીતભાઈ ઉર્ફે લાલજીભાઈ કાનજીભાઈ રાદડીયા

૪.અશ્વિનભાઈ રઘુભાઈ રાદડીયા,

સંમતી આપનારા/ પ્રમોટર/ આયોજક :-
આ કરારના સંમતી આપનારા/ પ્રમોટર/ આયોજક અથવા
તેઓએ અધિકૃત/ નિયુકત કરેલા વ્યકિત) નાની સહી :

કુબેર રોયલએ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :
શ્રી ચંદ્રકાંત પુરુષોત્તમભાઈ પરમાર

લખી લેનારા/ એલોટી :
આ કરારના એલોટી (વ્યકિતગત / સંયુકત રીતે ખરીદનારા
સહીત) ની સહી :

<u>સાક્ષીની સહી :</u>

૧)નામ :--------------------------------------

સરનામું :--------------------------------------

૨)નામ :--------------------------------------

સરનામું :--------------------------------------