<u>બાનાખત</u>

શિવ સાઈ ડેવલોપર્સ

<u>લખી લેનાર:–.......................</u>

<u>લખી આપનાર:– સંતોષ ઘનશ્યામ અગ્રવાલ વિગેરે</u>

મકાન નંબર:–

મોજે ગામ:– ડભોઈ તા. ડભોઈ જી.વડોદરા

દસ્તાવેજ નંબર:–

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

<u>બાનાખત કરાર</u>

“SHIV SAI DHAM”

આજ રોજ તારીખ : ..../......../૨૦૨૨ ના રોજ “SHIV SAI DHAM” નામની **યોજનામા આવેલ ડુપ્લેક્ષ નંબર............ નો બાનાખત નો કરાર**

<u>બાનાખત નો કરાર લખી લેનાર / પહેલા પક્ષવાળા</u> :–

<u>(૧) ....</u> ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : **.................................... વડોદરા–**

<u>(૨) ....</u> ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : **.................................... વડોદરા–**

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

<u>જત આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનાર, બીજા પક્ષવાળા</u> :–

<u>શીવ સાઈ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો જેનો પાનકાર્ડ નં. **AEIFS6671K**</u>

<u>(૧) સંતોષ ધનશ્યામ અગ્રવાલ ઉ.વ.આ પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ–૧૪, પરિમલ સોસાયટી–૧, સરદાર એસ્ટેટ આજવારોડ વડોદરા</u>

<u>(૨) કમલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ , ઉ.વ.આ પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૭૩ ઈન્દ્રપુરી સોસાયટી,ડભોઈ તા.ડભોઈ જી.વડોદરા</u>

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

જોગ પ્રમોટરે લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે.જેમાં .... ડુપ્લેક્ષ રેહેશે.

જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેકટના “SHIV SAI DHAM” માં પ્લોટ નંબર...........મિલકત ફાળવામા આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટર સદર પ્રજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન ....ખાતે નં........ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

જત એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ,દસ્તાવેજ,ડિઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન,જે તેમના આર્કિટેકશ્રી મેસર્સ...........(લાઈસન્સ નંબરઃ.............) ધ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે.તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપ્મેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬(સદર કરારમાં સંબંધિત એકટ)માં દર્શાવેવામા આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દતાવેજો જોવા માટે આપેલ છે એ એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષી વ્યકત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી ધ્વારા કરવામા આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણીત નકલ,પ્રોપટી કાર્ડ,અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ જેના પર મકાન/ડુપ્લેક્ષની બાંધવામા આવેલ છે અથવા બાંધકામ આવનાર છે તેની દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહીતી ધ્વારા ચકાસવામા આવેલ છે. અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબોધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ ધ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામા આવેલ છે.

જત સદર પોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટરે ધ્વારા સ્રુચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામા આવનાર બિલ્ડીગ અને ફાળવવામા આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામા આવેલ છે.

જત એલોટી ધ્વારા ખરીદવામા આવનાર ડુપ્લેક્ષના પ્લાન અનજે સ્પેશીફેશનની પ્રમાણીત નકલો આ સાથે બીડવામા આવેલ છે.અને તે પરિશિષ્ટ–અ થી ચિહિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તામંડળો અને/અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા કેટલીક શરતો નિયો નિંયત્રણો અને અંકુશ લાધવામા આવેલ છે.જેનુ પલાન પ્રમોટરે ધ્વારા સદર પ્રજોકેટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે.અને તેના પભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેલી જ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્લીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ આવશે.

જત પ્રમોટરે સુચિત પલાન અનુસાર સદર બિલ્ડીગનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટ બાંધવામા આવનાર “SHIV SAI DHAM” માં પ્લોટ નંબર...........મિલકત ફાળવવામા આવેલ છે.

જત સદર ડુપ્લેક્ષ નો કારપેટ એરીયા............... ચો.મી છે.(કારપેટ એરીયાના અર્થમા ડુપ્લેક્ષનો ઉપયોગમાં લેવાનારા પુર્ણ એરીયા જેમાંથી દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર,સર્વિસ શાફટ હેઠળના વિસ્તારો,એકસ્કલુઝીક બાલ્કની અથવા વરંડાની વિસ્તાર અને ઓપન જમીન નો વિસ્તાર બાદ કરી ડુપ્લેક્ષ ની માત્ર આંતરિક પાટિશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

લખી લેનારની સહી | **લખી આપનારની સહી**

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ,રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો,નિયમો અને અંકુશોનુ વફાદારોપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર માટે રાહમત થયેલ છે.

જત સદર કરાર અમલ પહેલા પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર ડુપ્લેક્ષના વેચાણ સામે અવેજની આંશીક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાના પેટે તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરે રૂપિયા....................(અંકે રૂપિયા.................... પુરા)બાનાપેટે ચુકવેલ છે.(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે.)અને બાકી પડતા નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પધ્ધતી ચુકવવા સહમતી દર્શાવેલ છે.

રકમ રૂા.	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનુ નામ

જત સદર એકટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર ડુપ્લેક્ષના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતા લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે.તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ,૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર,પ્રમોટર(પ્લોટ અને પાર્કિંગ)–લાગુ પડતુ હોય તે)વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહત થયેલ છે.

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નિચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામા આવે છે.પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે–તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન,ડિઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર,ફસ્ટ ફલોર અને સ્ટરકેસ કેબીન નું બાંધકામ ધરાવતી બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરશે.

સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરે બાંધકામનો ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ની ડીઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પ્લોટ નંબર .... જેનો કારપેટ એરીયા............. ચો.મી અને પ્લોટ એરીયા................ચો.મી

(જેને હવે પછી સદર ડુપ્લેક્ષ એ રીતે સંબોધવામા આવશે) તે રૂપિયા........અંકે રૂપિયા............................ જેમાંરૂા............. ભાગે પડતા વિસતાર તથા બિલ્ડીગની સમાન્ય

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

સુવિધાઓ અને પાર્કીંગ સ્પેસ માટેની રકમ સમાવિષ્ટ છે (જેનુ વિગતવાર વણસ્ન આ સામેના દ્રિતિય પરિશષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટરે એલોટીને તે વેણવા માટે સહમત થયેલ છે.(ડુપ્લેક્ષ કિંમત તથા સમાવિષ્ટ ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સ્માન્ય સુવિધા અને પાર્કિંગ સ્પેશની કિંમત અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.

આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી બાલ્કની/વરડા નં.૧જે ડુપ્લેક્ષ નો હિસ્સો છે અને જેનુ ક્ષેત્રફળ...... ચો.મી છે તે ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી બાલ્કનીડુપ્લેક્ષ નો હિસ્સો છે અને જેનુ ક્ષેત્રફળ........... ચો.મી છે તે ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી વોશ એરીયા બાલ્કનીડુપ્લેક્ષ નો હિસ્સો છે અને જેનુ ક્ષેત્રફળ........... ચો.મી છે તે ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ઓપન પાર્કીંગ સ્પેશ ખાતે સ્થિત છે જે લેઆઉટમાં બાંધકામ આવેલ છે તે ના અવેજની ખરીદવા અને પ્રમોટર તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

સદર કરારના અમલ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટર ને રૂા............(અંકે રૂપિયા......................પુરા)(જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતે એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીશેકન ફી તરીકે ચુકવેલ છે.

૧) રૂા....................... અંકે રૂપિયા....................પુરા અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર કરારના મઅલ બાદ.

૨) રૂા....................... અંકે રૂપિયા....................પુરા (પ્રમોટરને સદર ડુપ્લેક્ષ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિગના પ્લીય લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરે આપવાના થતા કુલ અવેજના ૪૫% થી વધુ નહી તે રીતે)

૩) રૂા....................... અંકે રૂપિયા....................પુરા (પ્રમોટરને સદર ડુપ્લેક્ષ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિગના પ્લીય લેવલનાપોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરે આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૦% થી વધુ નહી તે રીતે)

૪) રૂા....................... અંકે રૂપિયા....................પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના થી વધુ નહી તે રીતે ૭૫% થી વધુ નહી તે રીત)ડુપ્લેક્ષના દિવાલ,અંદરના પ્લાસ્ટર,ફલોરીગ,દરવાજા અને બારીના કામ પૂર્ણ થશે.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

૫) રૂા...................... અંકે રૂપિયા...................પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના થી વધુ નહી તે રીતે ૮૦% થી વધુ નહી તે રીત) ડુપ્લેક્ષના સેનેટરી ફીટીંગ્સ,દાદર,લીફટ વેલ,ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પૂર્ણ થશે.

૬) રૂા...................... અંકે રૂપિયા...................પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના થી વધુ નહી તે રીતે ૮૫% થી વધુ નહી તે રીત)સદર ડુપ્લેક્ષના સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,ટેરેસ વોટરપ્રુફીગ સાથે પૂર્ણ થશે.

૭) રૂા...................... અંકે રૂપિયા...................પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના થી વધુ નહી તે રીતે ૯૫% થી વધુ નહી તે રીત)સદર ડુપ્લેક્ષના સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના લીફટ,પાણીના પંપ,ઈલેકટ્રીક,મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો,એન્ટ્રન્સ લોબી,પ્લીન્થ પ્રોટેશકન,સંબંધિત વિસ્તારની ફરસબંધી(પેવીગ)અને અન્ય સુવિધાઓ જે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પૂર્ણ થયે. પૂર્ણ થશે.

૮) બાકી પડતી રકમ રૂા...................... અંકે રૂપિયા...................પુરા એલોટીને ડુપલેક્ષ સોપાયા તેની સામે અથવા ઓકયુપન્સી સટીફીકેટ અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ.

૧.ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત આજ દીન સુધીના એટલે કે એલોટીને ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટની સોપંણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટરે ધ્વારા સદર પ્રોજેકટ બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરે સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.સદર કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષ સત્તાધિકારી કે સ્થાનીક સત્તાવાળાઓ/સરકાર ધ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે પ્રમોટરે એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલોપ્મેન્ટ ચાર્જમા વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ ધ્વારા લાદવામા આવે તેવા સંજોગોમા એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માગણી કરી વખતે સદર નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગયુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે,જે ફકત ત્યારબાદની ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૩.પ્રમોટરે પોતાની મુનસફી મુજબ એલોટી તેટલા સમય માટે વાષીક એમ.સી.એલ આર વાતા ૨ % ના છુટનો લાભ આપી શે છે પ્રમોટર એલોટીને આ રીતે આપવામા આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેચીં શકશે નહી.

૪.સદર બીલ્ડીગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સટીફીકેટ મળ્યા બાદ,કારપેટ એરીયામા કરવામા આવેલ ફેરબદલીની વિગતોની પુર્તતા કરી,એલોટીને ફાળવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે.જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે.પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે.જો તેમા સૂચિત કારપેટ એરીયામા ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે ચુકવવાની રહેશે.જો સૂચિત કારપેટ એરીયામા વધારો જણાય તો તેવા વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે.આ બધુ નાંણાકીય સમાયોજના સદર કરારના મુદ નં.૧ માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટર ના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૫.એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજના/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દે કરી શકશે નહી.

નોંધઃબહુમાળી બિલ્ડીગ/વિગના કિસ્સાં પેટા–મુદા મા જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનુ તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટાવિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૬.આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવવા વખતે અને એલોટીને ડુપ્લેક્ષની સોપંણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમા શરતો,નિયમો અંકુશ અને નિયંત્રણો,જે કાંઈ હોય તે સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે અને સદર ડુપ્લેક્ષ સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોપવમા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે,તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડ અથવા વડોદરા મહાનગરપાલીકા) ધ્વારા ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરાવવામાં આવશે જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ અરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક MCLR + 2 % ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચંકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

તેવી જ રીત,એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદા માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવાણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટ શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમયે મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામા આવેલ હોય

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ...5232.00...... ચો.મી છે તે પૈકી...9411.60...... ચો.મી.ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકશે.પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં9411.60 ચો.મી ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે ડુપ્લેક્ષ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબત સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફકત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે.

જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને સમયસર અપવામા નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને જો તો પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામા રસ ધરાવતા ન હોય તો વાર્ષિક SBI Current MCLR + 2 % ના લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને,એપાર્ટમેન્ટ/ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપતા સુધી વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી હોય,તેના પર વાર્ષિક SBI Current MCLR + 2 % લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

ઉપરોકત મુદા માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે,અલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત)સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી,પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

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

પ્રમોટર ધ્વારા સદર બિલ્ડીગમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફિકચર્સ અને ફીટીગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફટ,તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વીગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–સી માં કરેલ છે,જે અત્રે સામેલ છે.

પ્રમોટર એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો મોડામાં મોડો તા.31/..12./2024 સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે.જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનુ ટાળે,તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા ભરવામા આવેલ નાણાં અને તેના પર બેકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાંની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે,ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાનો હકકદાર રહેશે.જો સદર ડુપ્લેક્ષનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબીત થયેલ હોય.

યુધ્ધ,પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ નોટીસ,ઓર્ડર,રૂલ,સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષ સત્તામંડળ/કોર્ટનુ નોટીફીકેશન

લખી લેનારની સહી　　　　　　　　　　　　લખી આપનારની સહી

કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર,સક્ષ સત્તાધિકારી પાસેથી એકયુપન્સી સટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીના ની અંદર એલોટીને ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટનો કબજો સોપેશ.પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ,ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે.પમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ માન્યના દિન–૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

પ્રમોટર ધ્વારા લેખિતમાં સદર ડુપ્લેક્ષ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન–૧૫માં ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેશે.

એલોટી ધ્વારા ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોકત મુદા મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી,એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ,બાહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે જો એલોટી ઉપરોકત મુદા માં દર્શાવેલ સમયમાર્યદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવામા બંધાયેલ છે.

સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ડુપ્લેક્ષની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયા ડુપ્લેક્ષ સ્થિત છે તેમાં,કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી,ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાન લાવે,તેવા સંજોગોમાં,શકય હોય ત્યાં પ્રમટર પોતાને ખર્ચ આવી ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની જોગવાઈની ક્ષતિપૂતૃિ માટે પ્રમોટર જવાદબાર રહેશે નહી.

એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક /ઓફીસ/ શો–રૂમ/ગોડાઉન,ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા કે વ્યાપારીક હેતુ માટે(લાગુ ન પડતુ હોય તે ચેકી નાખો)ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે.તે ગેરેજ અથવા પાર્કીગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

એલોટી બિલ્ડીગના અન્ય ડુપ્લેક્ષ 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 આવશ્ય એવા તમામ પેપર અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનાવ માટે ધડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન–૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે.પેટા નિયમોમાં અથવા કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી ધ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ ધ્વારા સોસાયટીનો મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામા આવે તેની સામે એલોટી કોઈપ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

પ્રમોટર ધ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષ રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટિસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન–૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા(એટલે કે ડુપ્લેક્ષ ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે)ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા,બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામા આવેલ ચાર્જિસ પાણી,ચાર્જ,વીમા,કોમન લાઈટ,રીપેર અને કર્લક,ચોકીદાર,સ્વીપર વીગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યા સુધી એલોટી પ્રમોટરને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા......... આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે.એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામા આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનુ વ્યાજ લાગૂ પડશે હની અને જયા સુધી સોસાયટી કે એસોસીએસન રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય ત્યા સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

એલોટી ધ્વારા સદર એગરીમેન્ટ 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.

એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા,તેના નિયમો,બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂા..................... કાનુની ખર્ચ પેટે,જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની–એટ–લો/વકીલની ફી સામેલ છે,ચુકવશે.

તબદીલ દસ્તાવેજ નોંધણી સમયે અથવા સદર બિલ્ડીગની ઈમારત કે વિગતને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે,એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણપ પેટે ચુકવવા પાત્રસ્ટેમ્પ ડયુટીની ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.પ્રોજેક્ટ લેન્ડનીતબદીલી કે ભાડાપટ્ટની નોધણી સમયે,એલોટી પ્રમોટરને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

<u>પ્રમોટરની રજુઆત અને વોરંટીયા</u>

પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માકેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ ધરાવે છે જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશયક પરવાનગી ધરાવે છે.તેમજ પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટ અમલીકરણના વાસ્તવિક,ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

લખી લેનારની સહી   **લખી આપનારની સહી**

પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ/વિંગ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ,લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને કાનુની પ્રકિયાનુ પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે,વધુમાં,સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ,લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રકિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ,પ્રોજેકટ લેન્ડ,બિલ્ડીગ/વિગં અને કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનુ પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતુ હોય.

પ્રમોટર એ બાબત બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈપ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશન કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાનોનો કાનુની,ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોપી દેશે.

પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં,દર,ચાર્જિસ અને કર તથા અન્ય નાંણા,લેવી,વસુલાત,પ્રિમીયમ,નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે.તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

સદર પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનીક સત્તામંડળ નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ સરકારી વટહુકમ,હુકમ,જાહેરનામુ(મિલ્કતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી મળેલ નથી.

એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર ડુપ્લેક્ષ આવે તેઓ,પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કસરથી બંધાય છે.

કબજો મેળ્વયાની તારીખથી ડુપ્લેક્ષને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાદબારી એલોટીની રહેશે.તેમજ ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં ડુપ્લેક્ષ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરશે નહી કે કરાવવા નહી જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

નિયમોની વિરૂધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિ સત્તાધિકાર પરવાનગી વીના કરી શકશે નહી.

ડુપ્લેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી જલ્દ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ડુપ્લેક્ષને અથવા જયાં ડુપ્લેક્ષ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનીક સત્તાધીકાર ધ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર,કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં ડુપ્લેક્ષ સ્થિત છે તથા ડુપ્લેક્ષના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપ્રકારનું નુકશાન પહોચે અથવા નુકશાન પહોચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય,તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવીલેવાના રહેશે.અને પ્રમોટર ધવરા જે સ્થિતિમાં ડુપ્લેક્ષ આપવામા આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાની રહેશે તેમજ સ્થાનીક સત્તાધિકારીના કાયદા,નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરૂધ એવું કાંઈ પણ કરવુ કે કરાવવુ નહી ઉપરોકત શરતનો એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોળ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ ડુપ્લેક્ષ એલીવેશન કે જયાં ફુપ્લેક્ષ સ્થિત છે તેની બાહય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને ડુપ્લેક્ષના અન્ય ભાગો,તથા ગટર,ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનં રહેશે અને ખાસ કરીને,બિલ્ડીગના અન્ય ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનાં રહેશે અને ખાસ કરીને,બિલ્ડીગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ,બીમ,દિવાલો,સ્લેબ, કે આર.સી.સી તેમજ ડુપ્લેક્ષના અન્ય ભાગમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવારગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃતિ કરવી નહી.

એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ કે જયાં ફુપ્લેક્ષ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈપણ ભાગના દાવો રદબાતલ થાય શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

ડુપ્લેક્ષ જયાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગના ધુળ કચરો,ચીથરા,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકવો નહી કે ફેકવા માટે પરવાનગી આપી નહી.

જે હેતુથી ડુપ્લેક્ષ વેચવામા આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર,પાણીચાર્જ,વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણા પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષ કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે,પેટાભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા માટે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો,પેટા નિયમોલ તેમજ તેમાં સુચવવામા આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારીશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વરા લાગુ જે–તે વખતના નિયમોનુ એલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે સોૃાયટી લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા ડુપ્લેક્ષના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનુ પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર,ખર્ચ વીગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને,કામદારો સાથે કે કામદારો વિના,દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને,કામદારો સાથે કે કામદારો વિના,દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

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 ચાર્જિસ પેટે ઉધારવામા આવેલ રકમનું એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

સદર કરારમાં દર્શાવેલ ડુપ્લેક્ષ અથવા પ્લોટ બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગની લગતી બાબતોનો કાનુની હેતુ માટેઉપયોગ થઈ શકશે નહી.સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા,પાર્કીગ સ્પેશ,લોબી,દાદર,ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વીગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધીતે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીકે હવાલો આપશે નહી.

સદર કરારના અમલ બાદ સદર (ડુપ્લેક્ષ) મોર્ગેજ કરશે નહીકે તેનો હવાલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલા આપવામા આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોને ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત અને અધિકારને આંચ આવશે નહી.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

<u>બંધનકર્તા અસરઃ–</u>

પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભુ થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ,એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પલાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરીદે અને બીજુ પ્રમોટર ધ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય.જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોચતો કરવામા નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર ધ્વારા 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 મઈયાના દિન–૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના ધ્વારા ભરેલ નાણા બુકીગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

<u>સમગ્ર કરારઃ–</u>

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટ/બિલ્ડીગ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ કરાર,અન્ય કરાર,એલોટમેન્ટ લેટર,પત્રવ્યવહાર,ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક,જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકાર ઠરાવે છે.

<u>સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકારઃ–</u>

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારો સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

<u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :–</u>

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજ છે અને એ બાબતે સંત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી(તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

<u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :–</u>

સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈપણ કાયદા કે નિયમોનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે.તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા–વધારા કરવાંમા આવશે અથવા તેમાં અમાલામા હોય તે કાયદાના અનુસાર સુધારા વધારા કરવામા આવેલ તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કેરેલ હોય કે એલોટીએ સહિત અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય,તે પ્રોજેકટના દરેક ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટ કારપેટ એરિયાની પ્રમાણમાં રહેશે.

વધુ ખાતરીઓઃ–

....

અમલનું સ્થળઃ–

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાંભઅથવા અન્ય સ્થળ જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય પ્રમોટર અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થાય બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમા નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારની અમલ.......ખાતે થયો હોવનુ ગણાશે.

એલોટી અને અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત લીઝ કરાર(હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમા રજીસ્ટ્રશન એક મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસ હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામા આવતી તમા નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચિત ઈ–મેઈલ આઈ.ડી પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સટીફીકેટ સાથે મોકલવામા આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે.

એલોટી નું નામ ....

સરનામુ................................

ઈમેઈલ આઈડી............................

પ્રમોટરનુ નામ શ્રી શાઈ ડેવ્લોર્પસ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તર્ફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

ઈમેઈલ આઈડી.....................

જો ઉપરોકત સરનામુ કે ઈ–મેઈલ આઈડીમા કોઈપણ પ્રકાર નો બદલાવ થાય તો સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટર એકબીજનો રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે.અને જો તેમ ન કરવામા આવે તો તમામ પત્રવ્યવહાર એલોટી/પ્રમોટર(જે લાગુ પડતુ હોય)તેમને મળેલ હોવાનુ માનવામા આવશે.

સંયુકત એલોટી/ઓઃ

સંયુકત એલોટી(એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં,પ્રમોટર ધ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દશાસ્વેલ હોય તે એલોટીના સરનામે/ઈ મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનુ માનવામા આવશે.

સ્ટેમપ ડયુટી અને નોધણી સદર કરારમાં રજીસ્ટેશન સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

<u>વિવાદનું નિરાકરણ:</u>
કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે.જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો,રીઅલ એસ્ટેટ (રેગયુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામા આવશે.

<u>સંચાલક કાયદો:</u>
સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે–તે વખતના કાયદા–કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે.અને ન્યાયક્ષેત્ર રેરા વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

આ કરારમાની કોઈપણ જોગવાઈ,કહેવાલ અધિકનિયય અથવા તે હેથળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા કોઈ નિયમો અને નિયમોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય તો તેવી જોગવાઈ આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેથળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને નિયમોનોઅથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાસાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારેલી અથવા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનું ગણાશે.

૨૨. આથી પ્રમોટર એવિ સપ્સ્તા તેમજ જાહેર કરે છે કે બી.યુ.સી માળીયા થી ભવિષ્યમા મડેલી કોઈપણ F.S.I અને ટેરેસ રાઈટ માં અમો પ્રમોટર કોદઈપણ હકક કે હિસ્સે રહેતો નથી આવીજે કોઈપણ ભવિષ્યમા F.S.I માળીયા તેના હકકદાર તમો હાઉસિંગ સોસાયટીના રહેશે.આથી પ્રમોટર એવિ સ્પસ્ટા તેમજ જાહેર કરે છે.કે બી.યુ.સી માળીયા થી ભાવિષ્યમા મડેલી કોઈપણ F.S.I અને ટેરેસ રાઈટ માં અમો પ્રમોટર કોઈપણ હકક કે હિસ્સો રહેતો નથી અને આવી જે કોઈપણ ભવિષ્યમા F.S.I માળીયા તેના હકકદાર તમો હાઉસિંગ સોસાયટી ના રહેશે

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>(મિલકતનું વર્ણન-૧)</u>

<u>ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ડભોઈ ના મોજે ગામ ડભોઈ ની સીમમાં આવેલ બીન ખેતી ની જમીન જેનો રે.સ.નં./બ્લોક નં. ૧૦૨૫/પૈકી ૧ તેના ચો.મી. ૦–૨૬–૧૬ ચો.મી. ૨૬૧૬ આકાર ૨.૬૬ છે. જે તમો લખી લેનાર ને આજ રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી અમો લખી આપનારે વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

<u>પુર્વ:–સર્વે નં. ૧૦૨૪ આવેલ છે.</u>

<u>પશ્ચિમે:–સર્વે નં. ૧૦૨૫ પૈકી ૨ આવેલ છે.</u>

<u>ઉત્તરે:– સર્વે નં. ૧૦૨૩ આવેલ છે.</u>

<u>દક્ષિણે:–સરકારી પડતર આવેલ છે.</u>

લખી લેનારની સહી **લખી આપનારની સહી**

પરિશિષ્ટ-૨

(વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ડભોઈ ના મોજે ગામ ડભોઈ ની સીમમાં આવેલ બીન ખેતી ની જમીન જેનો રે.સ.નં./બ્લોક નં. ૧૦૨૫/પૈકી ૨ તેના ચો.મી. ૦–૨૬–૧૬ ચો.મી. ૨૬૧૬ આકાર ૨.૭૯ છે. જે તમો લખી લેનાર ને આજ રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી અમો લખી આપનારે વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વઃ–સર્વે નં. ૧૦૨૫/પૈકી ૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમેઃ–સર્વે નં. ૧૦૨૪ આવેલ છે.

ઉત્તરેઃ– સર્વે નં. ૧૦૨૩ આવેલ છે.

દક્ષિણેઃ–સરકારી પડતર આવેલ છે.

(જે પૈકી વેચાણ આપેલ મકાન નું વર્ણન)

ઉપર પરીશીષ્ટ મા કુલ મીલકત પૈકી વેચાણ આપેલ મકાન ની વિગત નીચે મુજબ છે.

જેમા " શીવ સાઈ ડેવલોપર્સ " ના નામે મકાનો નુ આયોજન કરેલ છે. સદર મિલકત અમારી માલિકીની છે. સદર મિલકત આજરોજ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.જેની વીગત નીચે મુજબ છે.

મકાન નંબર	પ્લોટ ના ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા (ચો.મી.)	કુલ (ચો.મી.)	બાધકામ (ચો.મી)

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ તમોને લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

લખી લેનારની સહી

લખી આપનારની સહી

<u>અત્રે   મતુ</u>   <u>તત્રે   શાખ</u>

<u>લખી આપનાર</u> :–

<u>શીવ સાઈ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો</u>

——————————————   ———————————

<u>સંતોષ ધનશ્યામ અગ્રવાલ</u>

———————————

———————————

<u>કમલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ</u>

લખી લેનારની સહી   **લખી આપનારની સહી**