શ્રી

-:: બાનાખત કરાર (કબજા વગરનું) ::-

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા...... માહે .... સને ૨૦૨૧ નારોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતોએ કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :

કલ્યાણ એસોસીએટસ્‌ના પાર્ટનર

નિકેત પ્રવિણકુમાર પરીખ PAN No. AARFK 1671 N 6834 5727 0034

ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.આ પુખ્ત વ્યવસાય : વેપાર

રહેવાસી : ૨૩/એ. ઉર્મિ સોસાયટી, અકોટા,વડોદરાના.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :

....

....

....

રહેવાસી ....

હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર ''એલોટી'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગમાં (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો

સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરામાં મોજે ગામ કપુરાઈની સીમના રે.સ.નં. ૫૧૮, ૫૧૯ બ્લોક નં. ૩૫૩/બ. પૈકી ૫૦૬૯.૮૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૨૦ બ્લોક નં. ૩૫૨ પૈકી ૧૩૩ ચો.મી. મળી કુલ ૫૨૦૨.૮૦ ચો.મી. પૈકી ૨૮૦૧.૧૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુસર માટેની **SHYAMAL DREAM** ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતમાં ટાવર : ... ના ....

ફલૉર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ન .... કારપેટ એરીયા ચો.મી. આશરે .... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આશરે .... (વડોદરા મ્યુ. કોર્પો.માંથી પાસ થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબ) વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામની પરવાનગી રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ/૩/એલ/૧/૨૦૧૩–૨૦૧૪ તારીખ ૩.૪.૨૦૧૩ થી આપવામાં આવેલી છે. તથા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશનનં. VMC/20.2.2019/ 1121258/01/001287 તારીખ ૧૩.૩.૧૯ થી મળેલી છે. ત્યારબાદ વડોદરા મહાનગરપાલિકા તરફથી પરવાનગી વોર્ડ/૩/૨૫૪/૨૦૧૯–૨૦૨૦ તારીખ ૭.૩.૨૦૨૦ થી મળેલ છે. અને ત્યારબાદ વડોદરા મહાનગરપાલિ તરફથી વોર્ડ/૩/એસએચબી–૧૪/૨૦૨૦–૨૦૨૧ તા.૧૧.૧૧.૨૦૨૦ થી મળેલ છે.

તથા કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ આ અગાઉ બીનખેતીની પરવાનગી તેમના તા. ૧૭/૧૨/૨૦૦૪ ના હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./એસ.આર./ ૧૩/૨૦૦૪-૨૦૦૫ થી આપેલી છે તે મીલકત અંગેની નોંધ નં. ૨૬૦૬ તા. ૧૭/૧૨/૨૦૦૪ નારોજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પાડવામાં આવેલી છે. તથા હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./એસ.આર./૩૨/૨૦૦૩-૨૦૦૪ તા. ૨૫/૨/૨૦૦૪ થી આપવામાં આવેલી છે તેમજ સદરહુ જમીન પૈકી ૮૮૨.૨૪ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./ ક.૬૭/એસ.આર./૫/ ૨૦૧૩-૨૦૧૪ નં. બીનખેતી /ક.૬૭/વશી/૧૧૨૪ થી ૧૧૩૪/૨૦૧૭ કલેકટર કચેરી, બીનખેતી શાખા, વડોદરાનાએ તા. ૦૭/૦૧/૨૦૧૭ થી મળેલ છે. તે મીલકત અમો ભાગીદારી પેઢીએ તા. ૧૭ ઓકટોમ્બર ૨૦૧૭ ના અનુક્રમ નં. ૧૩૯૧૮ થી ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટસ્ની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસર ના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે.

તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરુરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૫) પાંચ માળનાં લો-રાઈઝ મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને ''શ્યામલ ડ્રીમ'' નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મ્યુની. કોર્પો. પાસેથી વોર્ડ/૩/એલ./૧/૨૦૧૩-૨૦૧૪ તા. ૩/૪/૨૦૧૩ થી મેળવેલ છે. તેમજ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને સીદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં વોર્ડ/૩/એલ./૧/૨૦૧૩-૨૦૧૪ તા. ૩/૪/૨૦૧૩થી મંજુરી આપી છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતાં હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે AC.NO. PR/VADODARA/VADODARA/ VADODARA TPO/170928/002626 તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

(ચ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં મલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે...ની અધિકૃત

નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંતોષ સંતોષ છે.**

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્ત/વડોદરા મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.** ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકશેન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુંર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા. .... ના પત્રથી ''શ્યામલ ડ્રીમ'' બીલ્ડીંગમાં ટાવર : ... એપાર્ટમેન્ટ નં...... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. માં ...... વાળો ...... માળે આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને ''શ્યામલ ડ્રીમ'' બીલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ નં.૨ જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. માં .... જેના ચો.ફુટમાં ..... વાળો ...... માળે આવેલ ફલેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કીગ, કોમન પાર્કીગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવાવમાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. પરીશીષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરીશીષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમાં આંતકરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે.. નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરુપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-''ક'' માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા ''ઠ'' માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થયા છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરીશીષ્ટ-૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરીશીષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરીશીષ્ટ-૩ માં

સામાન્ય વિસ્તાર, સમાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમનીની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓનુ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ અરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ ૬૦.૭૯ જેની કિંમત રું **૫,૩૯,૩૩૭/–** અંકે રુપિયા **પાંચ લાખ ઓગણચાલીસ હજાર ત્રણસો સાડત્રીસ** પુરા થાય છે.

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

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રું **૫,૦૦૦/-** અંકે રુપિયા **પાંચ હજાર** પુંરા (૧૦ % કરતા વધારે નહિ.) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રું **૫,૩૯,૩૩૭** અંકે રુપિયા **પાંચ લાખ ઓગણ ચાલીસ હજાર ત્રણસો સાડત્રીસ** પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :

ચુકવણીની પધ્ધતિ :--

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) ''કલ્યાણ એસોસીએટસ્'' નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં વડોદરા મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં

ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪. (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકતવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અનય કરવેરા વિગેરે .. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધીત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરુર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અનય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ ''૨''

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મ્યુની. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટે એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે. તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ.) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી.) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કીગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવે છે કે, આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે

અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશન ની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે પતે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરુરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામા તથા અનય જરુરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનાં રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા મુસદ્દારુપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

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

(૦૨) **ADJUSTMENT APPROPRIAVIONS OF PAYMENT :** પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.

પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધા/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) **TIME IS ESSENCE** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય

સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૦૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT :**

પ્રોજેક્ટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :

પ્રમોટર ઘવરા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે.. નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ. આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) **PROJECTION FOR TAKING POSSESSION :-**

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :

(૫.૧) **SCHEDULE OR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :**

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ૩૧.૦૬.૧૯ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majcure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીર કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમો વિગેરે.. નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ્દ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટની ફાળવણી રદ્દ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ્દ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ.મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવાનો ઈરાદો જણાશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ્દ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ્દ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે) નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ્દ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ્દ થયેલ સમજાવમાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ,એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હકક દાવો વિગેરે... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE** કાયદાની જોગાવઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫- પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT)** એલોટીની(એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરુરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કજબો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના કિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટી ની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE :**

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથજા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરુરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોપી આપશે.

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIE-SOFTHE PROMOTER :**

પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ.) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરુરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી.) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરુરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી.) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી. (Encumbrance) નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે. તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ.) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

(એચ.) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

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

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

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

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

<u>(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/ કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,</u>

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જીખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના અર્થ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નાં ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે કે જવાબદારી રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શેક તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ બદલાય કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલ (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારો તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રુપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી.) મકાનને સબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ આનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરાવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :**

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે Conveyance વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુંટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે. . ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ Conveyance Deed કરવાની કાર્યવાહી જયાં સધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગાવઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યાવહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEECTIBILITY :** **ક્ષતિની જવાબદારી :**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં

લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) RIGHT OF ALLOTMENT --

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશને હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :**

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરુરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટમાં પ્રવેશ આવશે.

(૧૩) **SALE OF BASEMENT & SERVICE ARIA :બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :**

''શ્યામલ ડ્રીમ'' એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરુમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રુમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રુમ વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જો પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :**

એપાર્ટમેન્ટ સબુધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :

(એ.) એપાર્ટમેન્ટનાં આતંરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સિથતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીને નિયમો, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરુપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **COMPLIANCE OF LAWS NOTIFICATION ETC BY ALLOTEE :**

એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત, વિગેરેનાં પાલન બાબત..

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્સનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી છીએ કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરુરીયાતનો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરુરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **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 નહી.

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP (OF THE RELIVANTSIADE) :**

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુંર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ને અનુરુપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT :**

બંધનકારક અસર :

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર ઉપર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની ક્સુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજબ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIREAGREEMENT : સંપુર્ણ કરાર :**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાંની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તો જે કાંઈ હોય તે આથી રદ્દ (Soperscde) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND :**

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE STABSUENI ALLOTEES :**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગું પડશે. તેથી

તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY :**

અલગતા બાબત :

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

(૨૩) **METHOD OF CALCELATION OF PROPORTION SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :**

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :

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

(૨૪) **FURUTE EXECUTION :**

વધારાની ખાત્રી :

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

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION :**

સહી કરવાનું સ્થળ :

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા

એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

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

(૨૭) **NOTICES** / સુચનાઓ :

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામું : કલ્યાણ એસોસીએટસ્‌ના પાર્ટનર

રહેવાસી : શ્યામલ ડ્રીમ, રેવાશ્રયની બાજુમાં, ૧૮ મીટર રોડ, બી.પી.સી.એલ. પંપની ગલીમાં, વાઘોડીયા-ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરાના.

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

(૨૮) **JOINT ALLOTEE : / સંયુકત એલોટી :**

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

(૨૯) **સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :**

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

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION : વિવાદનો ઉકેલ :**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંઘીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.. બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારેરીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **GOVERNMENT LAW : / શાસન વ્યવસ્થા :**

આ કરાર હેઠળનાં પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

પરીશીષ્ટ-૧ (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ **કપુરાઈ**ની સીમના રે.સ.નં. ૫૧૮, ૫૧૯ બ્લોક નં. ૩૫૩/બ./ પૈકી ૫૦૬૯.૮૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૨૦ બ્લોક નં. ૩૫૨ / પૈકી ૧૩૩ ચો.મી. મળી કુલ ૫૨૦૨.૮૦ ચો.મી. જમીન અંગે મંજુર થયેલા નકશા મુજબ ટાવર-૧ તથા ૨ ની ૨૮૦૧.૧૩ ચો.મી. જમીન (સ્થળ પર મળવાપાત્ર આશરે ૨૮,૦૦૦ ચો.ફુટ) વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તથા તેની મળેલ એફ.એસ.આઈ. સહીતની મીલકત. તે બીનખેતીની અધુરા બાંધકામવાળી મીલકત જેમાં ''શ્યામલ ડ્રીમ'' નાં નામથી ઓળખાય છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	વિસ્ટેરીયા હાઈટ્સ્,
પશ્ચિમે	:	રેવાશ્રય ટાવર- ૩/૪ (બીજી તરફવાળાએ કરેલ બાંધકામવાળી સ્કીમ)
ઉત્તરે	:	૧૮ મીટર રોડ
દક્ષિણે	:	બ્લોક નં. ૨૯૯

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ... તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : લીવીંગ રુમ,ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ,ત્રણ બેડરુમ, બે ટોયલેટ, પોર્ચ એવા .... યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા

સેકન્ડ ફલોરથી : ..... ફલોરમાં : લીવીંગ રુમ,ડાયનીંગ,કિચન/સ્ટોર, વોશ,ત્રણ બેડરુમ, બે ટોયલેટ, પોર્ચ એવા ૨૦ યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા

એમ મળી કુલ ..... ૨૦ ફલેટ્સનું બાંધકામ કરેલ છે.

ચતુઃસીમા :

પુર્વે	:	૧૮ મીટરનો ટી.પી. રોડ.
પશ્ચિમે	:	૩૬.૦૦ મીટરનો રોડ
ઉત્તરે	:	૩૬.૦૦ મીટરનો રોડ
દક્ષિણે	:	ખાડીયુ છે.

પરીશીષ્ટ- ૨ (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **''શ્યામલ ડ્રીમ''** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેથી ટાવર : .... ના ...... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ

(ફલેટ) નં. ..... કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ ..... છે. તથા વરાડે પડતી જમીન ...... ચો.મી. છે.

તેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપર મુજબનો બાનાખત નો કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી વાકેફ થઇ બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારુપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે. **પ્રમોટર**

(કરાર કરી સહી કરનાર)

-------------------------- (સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી :

(૧) :----------------

(૨) :----------------