

બાનાખત કરારનુ મોડલ ફોર્મ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના ખાતા નં.૧૬૨૪ ના સર્વે નં.૬૫૭/૧ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૨૨-૨૬ તથા સર્વે નં.૬૫૭/૨ ની હે.આરે. ચો.મી.૦-૨૮-૩૩ જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૯૧ (વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૪ ની ૩૦૩૫ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ “સારથી હેરીટેઝ” ના નામે ઓળખાતી યોજનામા આવેલ બ્લોક નં..... ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ક્ષેત્રફળ ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. વોશ, બાલ્કની એરીયા તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકક, હિસ્સા સહીતની મીલકતનો વેચાણ આપવા અંગે કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

પ્રમોટર્સ : “સારથી બિલ્ડકોન” (PAN NO. ADUFS 5162 Q) એ
એક તરફવાળા નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ: સારથી હેરીટેઝ,
લખી આપનાર વિંઝોલ, તા.વટવા, જી.અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના
વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
દિપકભાઈ મુળજીભાઈ પ્રજાપતિ
ઉ.વ.આ.પડ, ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો:વેપાર,
રહે: ૬૫/૬૬, પ્રણામી બંઝ્લોઝ, માધવ સ્કુલ રોડ, વસ્ત્રાલ,
અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૮

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પ્રમોટર્સ/એક
તરફવાળા/લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે
શબ્દના અર્થમાં અમો પ્રમોટર્સ/એક તરફવાળા/લખી
આપનાર “સારથી હેરીટેજ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેક
ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામ
નો સમાવેશ થાય છે.

એલોટી :
બીજી તરફવાળા ઉ.વ.આ....., ધર્મે-....., ધંધો:.....
લખાવી લેનાર રહે.,
.....
PAN NO.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં એલોટી/બીજી
તરફવાળા/લખાવી લેનાર અગર તમો, તમારા એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલ છે અને તે શબ્દના અર્થમાં લખાવી
લેનાર તથા વ્યક્તિગત દરજજે તેમના વંશ, વાલી,
વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો એસાઇનીઓ,
એટર્નીઓ ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ કબજા વગરનો
બાનાખતનો કરાર કરી લખી આપીએ છીએ કે...

(૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના
વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના ખાતા નં.૧૬૨૪ ના સર્વે
નં.૬૫૭/૧ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૨૨-૨૬ તથા સર્વે નં.૬૫૭/૨ ની હે.આરે.
ચો.મી. ૦-૨૮-૩૩ જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તેને

મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૪ ની ૩૦૩૫ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન અમો લખી આપનાર એટલે કે સારથી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને જે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તથા સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં અમો પ્રમોટર્સના નામે માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે

(૨) સદરહુ સર્વે નં.૬૫૭/૧ તથા ૬૫૭/૨ ની ૩૦૩૫ ચો.મી. જમીનને મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/સીટીએસ/એન.એ/એસ.આર-૮૫૯/૨૦૧૨ થી તા.૦૯/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજના હુકમથી ૩૦૩૫ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૬૫૭/૧ તથા ૬૫૭/૨ ની ૩૦૩૫ ચો.મી. જમીન મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી કરવા માટે અમોએ જરૂરી અરજી કરતા મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ/એસ.આર-૧૨૨૭/૨૦૧૮/એફ.એમ.પી.એસ.-૪૦૮૨૪૬ થી તારીખ. ૧૮/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમથી ૩૦૩૫ ચો.મી. જમીન મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમા સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય તથા વાણીજય ઉપયોગી બાંધકામ કરવા અંગે ના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા બ્લોક નં.એ+બી માટે કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૨૭૦૨૧૯/સીજીડીસીઆરવી/એ૧૯૫૧/આરઓ/એમ૧ અને રજાચીફીનં.૦૧૪૯૪/૨૭૦૨૧૯/એ૧૯૫૧/આરઓ/એમ૧ તથા બ્લોક નં.સી+ડી માટે કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૨૭૦૨૧૯/સીજીડીસીઆરવી/એ૧૯૫૨/આરઓ/એમ૧ અને રજાચીફી નં.૦૧૪૯૫/૨૭૦૨૧૯/એ૧૯૫૨/આરઓ/એમ૧ થી તારીખ. ૦૩/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ “સારથી હેરીટેઝ” નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહુ યોજના” એ રીતે ઓળખવામાં આવશે).

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મંજૂર કરાવેલ પ્લાનો અનુસાર સદરહુ જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઈ સાથેની રહેણાંક હેતુના ફ્લેટો તથા વાણીજય હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરાવી યોજના તૈયાર કરેલ છે જે યોજના “સારથી હેરીટેઝ” નાં નામથી ઓળખાય છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

* બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : “સારથી હેરીટેઝ”

* બ્લોકસ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૪

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક એ+બી માં આવેલ યુનિટો	બ્લોક સી+ડી માં આવેલ યુનિટો	
		રેસી. નોન રેસી.	રેસી. નોન રેસી.	
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શીયલ	- ૧૩	૦ ૫	
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કીંગ	- ૦	૦ ૦	
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
બીજો માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
ચોથો માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
સાતમો માળ	રહેણાંક	૮ -	૮ ૦	
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦ ૦	૦ ૦	
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ	૦ ૦	૦ ૦	
	કુલ	૫૬ ૧૩	૫૬ ૫	

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામા આવેલ છે.

વધુમાં સદર “સારથી હેરીટેઝ” નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમા બ્લોક નંબર “એ+બી”, “સી+ડી” નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઇ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદર કાયદો” એ રીતે સંબોધવામા આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નં..... તારીખ..... થી નોંધવામા આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે જેની પ્રમાણીત નકલ એનેક્સર “બી” જોડવામા આવેલ છે.

સદર જમીન ઉપર પ્રમોટર્સ દ્વારા યોજના બાંધવામા આવે તે એપાર્ટમેન્ટને વેચવા માટે અલોટી સાથે પ્રવેશવાનો એક માત્ર અને વિશીષ્ટ અધિકાર છે (તેના એપાર્ટમેન્ટના વેચાણમાં વિચારણા માટે પ્રમોટરે પોતાના આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ જમીન અને યોજનાઓ,

ડિઝાઇન અને સ્પષ્ટી કરણોના તમામ દસ્તાવેજોના ફાળવણી માટે નીરીક્ષણ કર્યું છે) અને આવા અન્ય દસ્તાવેજો જેમ કે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ સપષ્ટ કરવામાં આવે છે (જેને પછીથી ધી અધિનિયમ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અને તે હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો અને એલોટી જે તે બાબતે સંતુષ્ટ હોય.

વધુમાં પ્રમોટર્સના એડવોકેટ દ્વારા ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ જારી કરવામાં આવેલ અને જેમાં પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલો પ્રોપર્ટીકાર્ડની અધિકૃત નકલો અથવા ગ્રામ્ય ફોર્મ તથા ૭, ૧૨ અને ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રક તથા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ અંગેની તમામ વિગતો દર્શાવેલ છે અને પ્રમોટર્સ દ્વારા સદરહુ જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ નિર્માણ અથવા બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે અંગે એલોટીએ નીરીક્ષણ કરેલ છે અને તે બાબતનો સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

અને યોજનાના મંજૂર કરવામાં આવેલ સંબંધીત લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલો એલોટી દ્વારા સ્થાનિક અધિકારી પાસે તપાસાવેલ છે.

અને જ્યાં પ્રમોટર્સ દ્વારા સુચવવામાં આવેલ યોજનાના લે-આઉટની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ સદર પ્રોજેક્ટ, ઈમારતો અને ખુલ્લી જગ્યાઓ નુ નિર્માણ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો પુરાવાઓ એલોટીઓ દ્વારા તપાસ કરવામાં આવેલ છે.

અને જ્યાં પ્રમોટરે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓ પાસેથી યોજનાઓ, સ્પષ્ટીકરણો, ઉંચાઈઓ, એલીવેશન વિભાગો અને ઉદભવતી બિલ્ડીંગની કેટલીક મંજૂરીઓ સમયાંતરે મેળવી છે તેમજ વિવિધ સત્તાધિકારીઓ પાસે બિલ્ડીંગ સમાપ્તી પ્રમાણપત્ર અથવા ઉક્ત બિલ્ડીંગનો વ્યવસ્થીત પ્રમાણપત્ર મેળવવા જરૂરી મંજૂરી મેળવશે.

અને જ્યારે સ્થાનિક યોજનાઓ અને સરકારે સંબંધીત યોજનાઓ મંજૂર કરતી વખતે પ્રમોટર્સ દ્વારા નિશ્ચીત નિયમો, શરતો, ઠરાવો અને પ્રતિબંધોને રજૂ કર્યા હતા અને પ્રમોટર્સ દ્વારા પ્રસ્તુત થયેલ જમીન અને ઉભી થયેલી બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય પાલન અને કામગીરી પર જેમાંથી નિર્માણની માલિકીની બાબતમાં માત્ર પૂર્ણ અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવશે.

અને જ્યાં પ્રમોટરે આ મુજબની યોજનાઓ મુજબ જણાવવામાં આવેલ ફ્લેટો/દુકાનોનું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે અને “સારથી હેરીટેઝ” માં આવેલ સદરહુ મીલકત ફાળવણી માટે એલોટીએ પ્રમોટર્સને અરજી કરેલ છે.

અને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટનો એરિયા ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટમાં અને કાર્પેટ

એરીયાનો અર્થ એ છે કે એક એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો ઉપયોગ કે જેમા ચોગ્ગ ફ્લોર, વિસ્તાર, બાહ્ય દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલો વિસ્તાર સેવાઓ શાફટ વિસ્તારો, વિશીષ્ટ બાલ્કની અથવા વિશીષ્ટ ખુલ્લા ઢોળાવ વાળો વિસ્તાર પરંતુ તેમા એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક ભાગની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

અને આ સમજુતી અને તમામ લાગુ કાયદામાં રહેલી તમામ શરતો અને ઠરાવો દ્વારા વિશ્વાસપણે અકબીજાના પુરાવા, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પણ આધાર રાખતા હવે નક્કી કરેલ શરતોને આધીન એલોટી આ કરારમાં દાખલ થવા માટે તૈયાર છે.

અને સદર મીલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી અમુક હિસ્સાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટર્સને ચુકવણી કરેલ હોવાથી પ્રમોટર્સએ એલોટીને સદર રકમ અથવા બાનાપેટેની રકમ ચુકવી (ચુકવણીની રસીદ લખી આપેલ છે જે બંને પક્ષને સ્વીકાર્ય છે અને રહેશે) આપવા સંમત થયા છે.

અને પ્રમોટર્સ સદરહુ મીલકત એલોટીને વેચાણ આપવા માંગતો હોઇ આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ-૧૩ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ પ્રમોટર્સએ સદરહુ મીલકત એલોટીને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો એલોટીએ સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે અને એલોટી સદરહુ મીલકત ખરીદવા સંમત થયા છે હવે આ કરાર નીચે પ્રમાણેની શરતોએ બંને પક્ષો વચ્ચે સંમતિ સધાયેલ છે.

(૧) પ્રમોટર્સ સદર જમીન ઉપર સમયાંતરે સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ યોજનાઓ, ડિઝાઇન અને વિશિષ્ટતાઓ અનુસાર બિલ્ડીંગની રચના કરેલ છે અને “સારથી હેરીટેઝ” માં આવેલ સદરહુ મીલકત પ્રમોટર્સ પાસેથી એલોટીએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

જો કે પ્રમોટરે ભૌતિકતા અથવા સુધારાના સંદર્ભમાં એલોટીની લેખીત મા પુર્વ સંમતી મેળવવી પડશે તેમજ પ્રમોટર્સ દ્વારા જે તે સરકારી અર્ધ: સરકારી કચેરીઓમાંથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવીને સદર યોજનાના બાંધકામમાં જરૂરી ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

(૧)(એ) એલોટી પ્રમોટર્સ પાસેથી મીલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે જેથી પ્રમોટરે આથી “સારથી હેરીટેઝ” માં આવેલ સદરહુ મીલકત એલોટીને કુલ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરામા વેચાણ આપેલ છે.

(૧) (બી) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ની રાખવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકતના બાનાપેટેની રકમ અગર એપ્લીકેશન ફી (બાના) પેટે ૩...../- અંકે રૂપીયા.....પુરા એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવણી કરવા સંમત થયેલ છે અને વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણી ટકાવારી
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦%
૨.	બાનાખત કરાર થયેથી	૩૦%
૩.	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫%
૪.	આર.સી..સી.સ્ટકચર્સ કામ થયેથી	૭૦%
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને દરવાજા અને બારીઓના કામ	૭૫%
૬.	સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, માળના પેસેજ વખતે	૮૦%
૭.	બહારનું પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટરપ્રૂફીંગ કામ સમાપ્ત વખતે	૮૫%
૮.	લીફ્ટ પાણીપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ યાંત્રિક અને પર્યાવરણની જરૂરીયાતો પ્રવેશ લોબી	૯૫%
૯.	બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરે દસ્તાવેજ અથવા બીયુ પરમીશન વખતે	૧૦૦%

૧(સી) પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવામા આવેલ મીલકતના વેચાણ કિંમત સિવાય કુલ કિંમત ઉપર લાગતા ટેક્સ (કર વેલ્યુ એડેડ, ટેક્સ સર્વિસ ટેક્સ અને ઉપકર અથવા અન્ય સમાન કર) એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા જ્યાં સુધી કબજો એલોટીને સોંપવામા ન આવે ત્યાં સુધીમા પ્રમોટર દ્વારા જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ એલોટીએ અલગથી પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

૧(ડી) સદરહુ યોજનાના એસ્કેલેશન ફી તથા એસ્કેલેશન ખર્ચ વિકાસના ખર્ચમા તથા જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જો કોઈપણ વધારાના ચાર્જ/ખર્ચ લગાવવામા આવી શકે છે તો સ્થાનિક/સરકાર જે તે સમયે પ્રમોટર્સને આવી વધારાની રકમ ભરવા સારુ રજુઆત કરે તો તેવી રકમો પ્રમોટરે રજુ કરવામા આવેલ સુચન/હુકમ/નિયમ/નિયમનના આધારે એલોટી પાસેથી અલગથી માંગવાની રહેશે.

૧(ઈ) સરવૈયા દ્વારા પ્રારંભિક ચુકવણીને ચુકવવા પાત્ર સમયગાળાની વહેલી ચુકવણી દ્વારા ફાળવી કરતા સમાન હપ્તામાં પ્રારંભીક ચુકવણી માટે પ્રમોટર તેની સંપૂર્ણ સ્વતંત્રતામાં પરવાનગી આપી શકે છે અને છુટ આપી શકે છે અને

રિબેટની મંજૂરી આપવા માટેની જોગવાઈ અને પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવેલ કોઇપણ પુનરાવર્તન/ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં.

૧(એફ) જે મિલકતના બાંધકામ પુરુ થયા પછી ફાળવણી વખતે વેચાણ કરવામાં આવેલ અને નક્કી કરવામાં આવેલ માપ - વિસ્તાર બાબતે પ્રમોટર અંતિમ કાર્પેટ વિસ્તારની ખાત્રી કરશે અને કાર્પેટ એરીયાના ૩% (ત્રણ ટકા) ના વિવિધતાના આધારે પ્રમોટર્સ દ્વારા ખાતરીના આધારે કાર્પેટ એરીયા માટે ચુકવવામાં આવતી કુલ કિંમતની ફરીથી ગણના કરવામાં આવશે જો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો કે ઘટાડો થાય તો પ્રમોટર દ્વારા ચુકવણી કરવા આવતા અધીક માપ માટે અધીક નાણા પીસ્તાલીસ દિવસની અંદર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ભરતીય રિઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેથી જ્યારે આવી અધિકૃત રકમ પ્રમોટરને એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ ત્યારે જો પ્રમોટર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયા મા કોઇ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટરે ચુકવણી યોજનાના આગામી સીમાચિન્હ મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આ તમામ નાણાંકીય એડજસ્ટમેન્ટ આ સમજુતીના કલમ-૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ સમાન ચોરસદીઠ કરવામાં આવશે.

નોંધ - પેટા કલમ નં.૨ અને ૩ માં દર્શાવેલ મુજબ દરેક હપ્તા મલ્ટી સ્ટોરેયડ બિલ્ડિંગ/બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/માળની સંખ્યા સાથે સંકળાયેલા બહુવિધ હપ્તાઓ વધુ વિભાજિત થશે.

૨(૧) પ્રમોટર્સ આથી તમામ શરતો, ઠરાવો અને નિયંત્રણો જો કોઇ હોય તો તેનું પાલન કરવા સંમત થાય છે જે તે યોજનાઓ મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતોનું પાલન કરવા સંમત છે અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પુર્ણ પ્રમાણપત્રો માંથી મેળવે છે.

૨(૨) સમય એ પ્રમોટર્સ અને એલોટી વચ્ચેનો મુખ્ય સાર છે જેથી પ્રમોટર્સ આ પ્રોજેક્ટને સમાપ્ત કરવા માટે સમયપત્રકનું પાલન કરે અને ત્યારબાદ પ્રમોટર બાંધકામ પુર્ણ થયાનું પ્રમાણપત્ર અથવા ઓક્યુપેશી સર્ટીફિકેટ અથવા બંને પ્રાપ્ત કર્યા પછી તમામ વહીવટ એસોસિએશનને સોંપશે.

તેવી જ રીતે પણ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ શરતોએ સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે પહેલા નક્કી કરેલ રકમના હપ્તા તથા બેંક પાસેથી મેળવેલ રકમની ચુકવણી પ્રમોટરને સમયસર કરવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની

તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (FSI) ફક્ત ૫૪૬૩ સ.ચો.મી છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૮૧૯૪.૫૦ સ.ચો.મી. ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૧૩૯.૩૮ સ.ચો.મી. નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેથી સમજૂતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ/યુનીટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ પ્રમોટર જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં ચુક કરે તો પ્રમોટરે એલોટીને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટેલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા રેટ સાદા વ્યાજના વાર્ષિક દર મુજબ એલોટીએ સદરહું મીલકત પેટે પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ ઉપર એલોટીને વ્યાજ ચુકવાનું છે અને રહેશે. જે પ્રમોટર અને એલોટીને કબુલ મજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં એલોટી દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટેલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા રેટ સાદા વ્યાજના વાર્ષિક દર સાથે એલોટીએ બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે આ અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટરનો રહેશે અને એલોટી ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગુ લગાડ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર સદરહું મિલકતનું એલોટીએ કરાવેલ બુકીંગ રદ કરવા હક્કદાર બનશે અને આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટરે કરવાનો રહેશે

૪.૨ ઉપરોક્ત કલમ નં.૪.૧ ની દ્રષ્ટીએ વ્યાજ વસુલ કરવા માટે પ્રમોટર્સના અધીકારના પુર્વગ્રહ વિના કોઇપણ રકમની ચુકવણીની ચુકવણી માં ડિફોલ્ટની ચુકવણીમાં અને એલોટી દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રમોટરોને ચુકવવાપાત્ર (તેના

પ્રમાણમાં સહીત) સબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ અને અન્ય ખર્ચ દ્વારા વસુલ કરેલા કરનો હીસ્સો) અને હપ્તાના ચુકવણીના ત્રણ ડીફોલ્ટસની ફાળવણી કરતી વખતે પ્રમોટર્સ પોતાના વિકલ્પ પર રહેશે અને આ કરાર સમાપ્ત કરી શકે છે અને પ્રમોટર્સ એલોટીના ધૂરના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટ એડી. દ્વારા પંદર દિવસની નોટીસ ફાળવી આ કરાર અને તેના અંતના હેતુ ચોક્કસ ઉલ્લંઘન અથવા નિયમો અને શરતોનો ભંગ જેનો તે કરાર સમાપ્ત કરવાનો હેતુ છે તે જણાવશે અને જો એલોટી નોટીસના સમયગાળાના અંત સુધીમાં પ્રમોટર્સ દ્વારા કરવામાં આવેલ ઉલ્લંઘનને સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો હકકદાર રહેશે.

૫) વધુમા સદરહુ મીલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર્સને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનિકલ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ “સારથી બિલ્ડકોન” નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણી નું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો એલોટી જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો પ્રમોટર્સ પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો પ્રમોટર્સ સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો એલોટીને આપીશું ત્યારે જ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો એલોટીએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

વધુમા દરેક ફ્લેટ/દુકાનના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટ/દુકાનની આગળ પ્રમોટર્સ એ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમા ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઇન બોર્ડ, નિઓન લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો પ્રમોટર્સ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

વધુમાં પ્રમોટર્સની સદર યોજનાનું નામ “સારથી હેરીટેઝ” એ રીતે ઓળખવામા આવશે અને તે એલોટી કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ પણ સંજોગોમા બદલી શકશે નહીં પરંતુ પ્રમોટર્સને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઇટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમા એલોટીએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

સદરહુ યોજનામાં પ્રમોટર દ્વારા ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફ્રીટીંગ્સ અને સવલતો અંગેના ફ્રીટીંગ્સ અને ફ્રીકચર્સ તથા લીફ્ટ વિગેરે સારી ગુણવત્તાના પ્રદાન કરવામાં આવેલ છે.

(૬) પ્રમોટર્સ એ સદરહુ મીલકત એલોટીને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ નારોજ કે તે પહેલા કબજો આપી દેવાનો રહેશે જો પ્રમોટર્સ ફાળવણી કરવામાં કસુર કરે તો તેના નિયંત્રણ અને બાહ્ય કારણો તથા કુદરતી કે માનવસર્જીત કારણો સિવાય અન્ય કારણોને લીધે ઉપરોક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીની માલિકીની મીલકત નો કબજો એલોટીને ન સોંપી શકે તો એલોટી દ્વારા પ્રમોટર્સને જમા કરાવવામાં આવેલ રકમ પરત માંગી શકશે તથા તેના પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ પણ માંગવા હકકદાર છે પરંતુ પ્રમોટર્સ ઉપરોક્ત તારીખે મીલકતની ડીલીવરી ન આપી શકવા બાબતે વાજબી કારણો આપવા સારું હકકદાર છે જેવા કે.....

૧.. યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડો કે કુદરતી હોનારતો.

૨.. સરકાર કે અન્ય જાહેર સંસ્થાઓ કે સક્ષમ અધીકારીઓ કે અદાલતની કોઈ સુચના કે હુકમ કે નિયમને કારણે.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :- વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ પ્રમોટર્સએ એલોટીને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો એલોટીએ સદરહુ મીલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ એલોટી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદરહુ મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે અને પ્રમોટર્સ ૭ દિવસની નોટીસ એલોટીને આપી શકશે.

૭.૨ સદરહુ મીલકત કબજો મેળવવા તથા ભોગવટો કરવા સારું તૈયાર છે તે અંગેની પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપવાની રહેશે અને સદર મુદતમાં એલોટીએ સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી સદરહુ મીલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય: પેરા-૭.૧ મુજબ પ્રમોટર્સ પાસેથી લેખીત સુચના મળ્યા બાદ એલોટીએ જરૂરી હાનિ અને વકત્વયો અને આવા પ્રકારની કામગીરી દ્વારા પ્રમોટર્સ પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે આ કરારમાં સુચવ્યા પ્રમાણે અન્ય દસ્તાવેજ અને

મીલકતનો કબજો પ્રમોટર્સ એલોટીને આપશે જો એલોટી કલમ ૭.૧ માં પુરા પાડવામા આવેલ સમયથી અંદર કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો આવા સમયે એલોટી લાગુ પડતા ખર્ચની ચુકવણી કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જો એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને સોંપ્યા તારીખથી ૫ વર્ષની મુદતની અંદર એલોટીએ પ્રમોટર્સની એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ માળખાકીય અથવા બિલ્ડીંગમા ખામી હોય કે બાંધકામ કે ગુણવત્તા બાબતે કોઈ ખામી હોય તો તેવી ખામીઓ પ્રમોટર્સએ આવી તમામ ખામીઓ પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો પ્રમોટર્સ દ્વારા આવી ખામીઓ સુધારવાની શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર્સ પાસેથી સદર બાબતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે જો કે પ્રમોટર્સના નિયંત્રણોમાં ન હોય તેવી ગુણવત્તા અથવા સેવાઓમાં કોઈપણ ખામી હોય તો તે અંગે પ્રમોટર્સની જવાબદારી રહેશે નહીં દા.ત. નિયમીત ખર્ચ, ગટર, લાઇટ, પાણી વિગેરે તેમજ કોમન એમેનીટીઝનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે.

(૮) એલોટી દ્વારા સદરહુ મીલકત અથવા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ જે તે નકકી કરેલ કાર્ય માટે જ કરવાનો રહેશે જેમ કે નિવાસ સ્થાન/કાર્યાલય/શો-રૂમ/દુકાન/ઉદ્યોગ એવા જે તે હેતુ માટે પ્રમોટર્સ દ્વારા ફાળવવામા આવેલ હોય તે કાર્ય માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ એલોટીએ કરવાનો રહેશે.

(૯) વધુમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે પ્રમોટર્સ દ્વારા જે સોસાયટી /મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામા આવશે તેમાં એલોટીએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેરફાળા રકમ, શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતનાં ઠરાવો તેમજ કાયદા નીયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ એલોટીએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે પરંતુ સદરહુ સોસાયટીમા મેઈન્ટેનન્સ યુનીટ દીઠ નકકી કરેલ હોય દરેક એલોટીએ ૯.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ માસીક મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવવાનું રહેશે નહીં કે કારપેટ એરીયા મુજબ તેમજ કોર્મશીયલમા પણ માસીક મેઈન્ટેનન્સ યુનીટ દીઠ જ ઉધરાવવાનું રહેશે તેમજ

પાણીનુ મેઈન્ટેનન્સ યુનીટ દીઠ લેવાનુ રહેશે અને સદરહુ નિયમમાં તમામ સભ્યો ભેગા થઈ ફેરફાર કરી શકશે અને જો એલોટી આમ કરવામાં કસુર કરે તો સાત દિવસની અંદર નોટીસ આપી શકશે.

૯.૧ સદર મીલકત પઝેશન માટે તથા વાપરવા સારૂ તૈયાર હોય અને તે બાબતની પ્રમોટર્સએ એલોટીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપવામાં આવે ત્યારથી એલોટીએ પોતાની મીલકતના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં સહભાગી તરીકે સદરહુ મીલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો એલોટીએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ, ચાર્જીસ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો એલોટીએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ દર મહીને રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા પ્રમોટરને ચુકવવા ના રહેશે તેમજ ૧૨ માસનુ મેઈન્ટેનન્સ એડવાન્સમાં ચુકવવાનુ રહેશે.

(૧૦) એલોટી દ્વારા ચુકવણી કરવામાં આવેલ કરારમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ ભંડોળની રકમ પ્રમોટર્સ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ વિનિયમ આવા પ્રમાણમાં શેર પ્રમોટર્સને ચુકવવાના રહેશે જે આ કરારની કોઈપણ અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવતી નથી.

(૧૧) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી. રજી. ફી. ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/ફ્લુકાનના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર્સ નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.

(૧૨) સદરહુ યોજના કે બિલ્ડીંગનુ જેમ જેમ બાંધકામ થતુ થાય તેમ તેમ એલોટીએ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી અમુક અમુક રકમ પ્રમોટરને મુળ કિંમત તથા જી.એસ.ટી. સહીત ચુકવતા જવાની રહેશે અને જ્યારે રજીસ્ટ્રેશન કરવાનુ થાય ત્યારે તેમાં ચુકવવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચાઓ એલોટીએ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩) વધુમાં પ્રમોટર્સ એલોટીને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી

આપીએ છીએ કે...

(એ) અમો પ્રમોટર્સ એ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનની ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે અને સદર જમીનનું ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો પણ પ્રમોટર્સનો છે.

(બી) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ પ્રમોટર્સએ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પો. તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઇ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે પ્રમોટર્સએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી) સદરહુ જમીનના ટાઇટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઇ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન કે દાવાઓ ચાલુ નથી.

(ડી) સદરહુ જમીન તથા પ્રોજેક્ટ અંગેના ટાઇટલમાં દર્શાવેલ સિવાય પણ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટમા મુકદ્દમા ચાલતા નથી.

(ઈ) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(એફ) પ્રમોટર્સ આ બાનાખત કરાર કરવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઇ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતમા અમોએ કોઇ રાઈટ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઇ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઇ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી એલોટીના હકકોને નુકશાન થાય.

(જી) સદરહુ મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો પ્રમોટર્સ સામે કોઇ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી.

(એચ) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમા જણાવેલ શરતો મુજબ અમો પ્રમોટર્સ સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો તમો એલોટીને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને કાયદા મુજબ સોંપવામા આવશે.

(આઈ) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો પ્રમોટર્સએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી સોસાયટીમા તથા જુદી જુદી મીલકતના પઝેશન સુધીના અથવા

દસ્તાવેજ સુધીના જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો પ્રમોટર્સએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(જે) સદર મીલકત ટાઇટલમા જણાવ્યા સિવાય સદર મીલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી અર્ધ:સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૪) વધુમા એલોટીએ પ્રમોટર્સને નીચે મુજબની પાકકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદરહુ મીલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો એલોટીએ સંભાળી લીધા બાદ સદરહુ મીલકત સારી કન્ડીશનમા બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓર્થોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નીતી નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી) તમો એલોટીએ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી અર્ધ:સરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ઘંઘો કરવા/કરાવવાનો નથી કે સદરહુ મીલકતમા કોઈ પણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી કે અર્ધ:સરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાના નથી કે મુકવાના નથી તેમજ સદરહુ મીલકતમા પ્રમોટર્સએ કોઈ સરકારી અર્ધ:સરકારી કાયદા વિરુદ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદરહુ મીલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ એલોટી રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી એલોટીની રહેશે અને તે તમો એલોટીએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(સી) સદરહુ મીલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો એલોટીએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદરહુ મીલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમા એલીવેશન કે બાહ્ય માર્જીનમા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી

નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો એલોટીએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત એલોટી ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ હોય.

(ડી) વધુમાં સદરહુ મીલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમા વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ એલોટીએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મીલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકીની મીલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદરહુ મીલકત અંગે જે કાંઈ ડ્રેનેજ, પાઈપ લાઇન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદરહુ મીલકતમાં આવેલ બીમ, દીવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે એલોટીએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી વિમો મેળવવાનો રહેશે અને જેના પ્રિમીયમની રકમ એલોટીએ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

(એફ) સદરહુ મીલકતના વખતો વખતના એલોટીઓએ ધુળ, કચરો, ચીંથરા વિગેરે જેવી કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદરહુ મીલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાની રહેશે નહીં.

(જી) સદરહુ મીલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ પ્રમોટર્સ કે સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નીતી નિયમોના શરત ભંગ અંગે એલોટી પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં એલોટીએ તેવા તમામ પ્રકારના મેન્ટેનન્સી ચાર્જીસ સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(એચ) સદરહુ મીલકત અંગે ભરવું પડતા સ્થાનિક કર, વીમા અને આવા અન્ય વસુલાતમાં વધારો જો કોઈપણ સ્થાનિક ઓથોરીટી, સરકાર અથવા જાહેર સત્તાવાળાઓ દ્વારા લગાવવામાં આવેલ તે એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(આઈ) વધુમાં એલોટીનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મીલકત ઉપર જ્યાં સુધી નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ

આ બાનાખતના કરારમા દર્શાવેલ રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હકક ઉભો થયેલ હોવાનુ ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હકકો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી એલોટી આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મીલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં પ્રમોટર્સનો હકક, હીત હિસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(જે) પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને સદરહુ મીલકત તથા તેમા વાપરવામા આવેલ તમામ કોમન સુવિધાઓ તથા તેની ગુણવત્તાને તપાસ કરવા સારુ તથા બાહ્ય તપાસ કરાવવાની પણ પરવાનગી આપે છે.

(કે) વધુમા સદરહુ યોજનાના ચાલુ કામ દરમ્યાન કે ગમે તે સમયે એલોટીને સદર મીલકતમા પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે અને સદરહુ મીલકતમા ચાલતા કામ તથા તેમાં ઉપયોગમાં લેવામા આવેલ તમામ ચીજવસ્તુ તથા કામ અંગેની સંપૂર્ણ ચકાસણી કરવાની પરવાનગી પણ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટી ને આપવામા આવેલ છે.

(૧૫). પ્રમોટર્સએ ડીપોઝીટ પેટે લીધેલ રકમ તથા પ્રમોટર્સ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ રકમોના સંદર્ભમાં સહકારી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના પ્રમોશન માટે શેર મુડીના આધારે મેળવેલી રકમ અલગ રાખવાની રહેશે અને જે રકમનો ઉપયોગ ફક્ત કાયદાકીય ખર્ચ માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૧૬). પ્રમોટર્સ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ પાર્કિંગ એરીયામાં જ એલોટીએ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયા માં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હકક, હીત હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે તેમજ સદર યોજનામાં આવેલ ઓપન સ્પેસ, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીસ, સ્ટેરકેસ, ટેરેસ, રીસેપ્શન સ્પેશ વિગેરે પ્રમોટર્સની માલીકીની રહેશે અને સદર યોજનાનો સર્વિસ સોસાયટીને સમગ્ર વહીવટ સોંપ્યા બાદ આવી તમામ કોમન એમેનીટીઝ વાપરવાનો તથા વહીવટ કરવાનો હકક અને તેને અન્ય કાર્ય માટે યુઝ કરવાની પણ સર્વિસ સોસાયટીને સત્તા છે.

(૧૭). પ્રમોટર્સ મોર્ગેજ કે બોજો કરવા હકકદાર નથી:- સદર કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટર સદર મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ કે લોન લઈ શકશે નહીં છતાં પણ પ્રમોટર આવા કોઈ લોન ગીરો ચાર્જ કરે કરાવે તો પણ કાયદા મુજબ મોર્ગેજ કે લોન ચાર્જ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને તેના દ્વારા એલોટીના સદર મીલકત અંગેના અધિકાર, હિતને કોઈપણ અસર થશે નહીં.

(૧૮). અસર બાંધીને:- પ્રમોટર્સ દ્વારા ફાળવણી કરનારને આ કરાર ફોરવર્ડ કરીને પ્રમોટર્સ ભંડોળના ભાગરૂપે, પ્રથમ એલોટીઓ દ્વારા ચુકવણીની યોજનાના નિર્ધારિત ચુકવણીઓ સાથેના તમામ શિડયુલ્સ સાથે આ કરારનું ઉલ્લંઘન કરે અને એલોટી દ્વારા રસીદની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર અને/અથવા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સદર કરારની નોંધણી કરવા માટેની જાણ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને કરવામાં આવે તો પણ એલોટી હાજર ન થાય તો પ્રમોટર્સ ડીફોલ્ટની સુધારણા માટે એલોટીને નોટીસ આપશે જો એલોટી દ્વારા તેની રસીદની તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી રદ ગણવામાં આવશે અને એલોટી દ્વારા બુકીંગ તથા અન્ય તમામ ચુકવેલ રકમ પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને પરત કરવામાં આવશે તથા સદર મીલકત પેટે એલોટીએ આપેલ મુળ રકમ વહીવટી ખર્ચ કાપી બાકી રહેતી રકમ નવા સભ્ય થયેથી જુના એલોટીને પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીને પરત આપવામાં આવશે તથા નીકળતી રકમ લેવાની એલોટી આનાકાની કરે તો પ્રમોટર એના ખાતામાં ચેકની અથવા આર.ટી.જી.એસ. કે એન.ઈ.એફ.ટી થી એલોટીને પરત ચુકવી શકશે.

(૧૯). સંપૂર્ણ કરાર:- આ સમજુતી સદરહુ મીલકત અંગેના સુનિશ્ચીત જોડાણ સાથે પક્ષો વચ્ચેના સમગ્ર કરારને વિષયના સંદર્ભમાં તમામ સમજુતી તથા તમામ અન્ય સમજુતીઓ, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણ કે લખાયેલ અથવા મૌખિક તમામ શરતોનો સમાવિષ્ટ કરે છે.

(૨૦). સુધારો કરવા માટે યોગ્ય:- આ કરારમાં નકકી કરાયેલ સમજુતી ફક્ત બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતી દ્વારા સુધારી શકાય છે.

(૨૧). આ કરાર ફાળવણી કરવાની જોગવાઈઓ:- આથી અહીં બંને પક્ષો વચ્ચે સ્પષ્ટપણે સમજુતી કરી કરારમાં રહેલ તમામ જોગવાઈઓ અને પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભમાં નીચે જણાવેલ જવાબદારી સમાન રીતે લાગુ પડશે અને સદર મીલકત એલોટીને એલોટ કરી દીધા બાદની તમામ શરતો એલોટીને લાગુ પડશે.

(૨૨). સર્વેબીલીટી:- જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ અધિનિયમ હેઠળ લાગુ કરાયેલા નિયમો અથવા નિયમો હેઠળ અયોગ્ય અથવા બિનઅસરકારક હોવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આ કરારની જોગવાઈઓને આ હેતુથી વ્યાજબી રૂપે અસંગત ગણવામાં આવશે આ સમજુતી અને અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ કરારમાં આવેલ નિયમો અને વિનીયમોને અનુસરવા માટે જરૂરી હદ સુધી અથવા લાગુ પડતા કામદો, જેમ કે કેસ હોઈ શકે છે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈ કાયદેસર રહેશે અને અમલમાં મુકાય તેટલા લાગુ થયેલ ગણાશે.

(૨૩). સમજૂતીમાં ઉલ્લેખ થયેલી વહેંચણીની પદ્ધતિ:- આ કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ મીલકતના કારપેટ એરીયા અને કુલ કારપેટ એરીયા મુજબ એલોટીએ પ્રમોટર્સને ચુકવણી કરવાની રહેશે જે સદર યોજનાના તમામ એલોટીઓનો સમાન રીતે લાગુ પડશે.

(૨૪). વધુ આશ્વાસન:- અહીં બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે સદર કરારમાં દર્શાવેલ કાર્યો સિવાય પ્રમોટર્સ વધારાના કાર્યો હાથ ધરશે (ખાસ કરીને સદર યોજનામાં પ્રમોટર્સ દ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ સેવાઓ સિવાય) તો આ કરારની જોગવાઈઓનું અમલીકરણ કરવા માટે જરૂરી હોય તેવું કોઈપણ ટ્રાન્ઝેક્શન અહીં ધ્યાનમાં લીધેલું નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ટ્રાન્ઝેક્શન કરવામાં અધિકારને પુષ્ટિ અથવા પરીપૂર્ણ કરવા માટે સ્થાનાંતર કરેલ નથી.

(૨૫). અમલનું સ્થાન:- આ કરારનો અમલ પ્રમોટર્સ દ્વારા પ્રમોટર્સના કાર્યાલય માં તેના અધિકૃત હસ્તાક્ષર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ તેના અમલ પર જ પૂર્ણ થશે સદર કરાર પ્રમોટર કે પ્રમોટરો દ્વારા યોગ્ય રીતે અમલ કરાયો હોય અથવા અમલ એક સાથે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર કરવામાં આવે તો આ કરાર પર અમલ કરવામાં આવે હોય તેવું માની લેવામાં આવશે.

(૨૬). ફાળવણી:- કરાર અને/અથવા પ્રમોટર્સ આ કરાર તેમજ રજીસ્ટ્રેશન ધારા દ્વારા સુચીત મર્યાદાની અંદર રજીસ્ટ્રેશનના યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં ભાડા પટ્ટો/સોંપણી રજુ કરશે અને પ્રમોટર્સ આવી ઓફીસમાં હાજર રહેશે અને કરારના અમલને સ્વીકારી શકશે.

(૨૭). વધુમાં એલોટી તથા પ્રમોટર્સ સદર મીલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. અગર ઇલેક્ટ્રોનિક મીડિયાથી કરવાના રહેશે.

પ્રમોટર્સનું નામ :-

પ્રમોટર્સનું સરનામું :-

એલોટીનું નામ :-

એલોટીનું સરનામું :-

ઉપરોક્ત સરનામામાં દર્શાવેલ રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટ દ્વારા આ કરારના અમલીકરણ પછીના સરનામે કોઈપણ અન્ય ફેરફારની જાણ કરવી એ એલોટી અને પ્રમોટર્સની ફરજ રહેશે જે ઉપરોક્ત સરનામાં ઉપર પોષ્ટ કરેલા સંદેશા વ્યવહારો અને પત્રો ન હોવાનું માનવામાં આવશે અને પ્રમોટર્સ અથવા ફાળવણીકાર દ્વારા પત્ર પ્રાપ્ત કરવામાં આવેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

(૨૮). સંયુક્ત ફાળવણી:- જો સંયુક્ત એલોટી હોય તો બધા સંચાર પ્રમોટર્સ દ્વારા એલોટીઓમાં જેમનું નામ પ્રથમ દેખાય છે તેને મોકલવામાં આવશે અને એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામાં પર તે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ એલોટીઓ પર યોગ્ય રીતે સેવા અપાય છે તે ધ્યાનમાં લેશે.

(૨૯). સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન માટેનો તમામ ખર્ચ એલોટી દ્વારા ભોગવવામાં આવશે.

(૩૦). વિવાદનું નિવારણ:- આ કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાદ-વિવાદ થાય તો તેની નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આબીટ્રિશન એન્ડ કોન્સિલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ પ્રમોટર્સ અને એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણય લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે.

(૩૧). કાયદાનું અમલીકરણ:- આ કરાર હેઠળ અથવા તેનાથી ઉદભવતા પક્ષકારો વચ્ચેના અધિકારો અને જવાબદારીઓને અમલમાં મુકવામાં આવે તે માટે ભારતના કાયદા અનુસાર લાગુ પાડવામાં અને અમલમાં મુકવામાં આવશે વધુમાં આ કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

એ રીતેનો આ કરાર આપણે પક્ષકારોએ વાંચી, સમજી વિચારીને સાથે મળીને તા..... ના રોજ મુકામે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે જે અમો બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

નોંધ:- રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ના મોડલ ફોર્મ કે જે અંગ્રેજી ભાષામાં બહાર પાડવામાં આવેલ છે પરંતુ ગુજરાત રાજ્યમાં વસતા વાસીઓ કે જે ગુજરાતી ભાષા સારી રીતે સમજી, વાંચી તથા બોલી શકતા હોવાની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) ના મોડલ ફોર્મનું ગુજરાતી ભાષામાં અનુવાદ કરીને સદરહુ મીલકતનો આ કરાર ગુજરાતી ભાષામાં પ્રમોટર્સ એલોટીને આજરોજ લખી આપેલ છે તેમજ નીચત મોડલ ફોર્મ અંગ્રેજીમાંથી ગુજરાતીમાં ભાષામાં અમુક ફેરફારો સમજવામાં સરળતા રહે તે હેતુસર કરેલ છે પરંતુ સદર કરારની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી પરંતુ શરતચુકથી કોઈપણ શરતમાં ભુલચુક થયેલ હોય તો પ્રમોટર્સ અને એલોટીએ એકબીજા સાથે સમજૂતીથી નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

-- ૨૧ --

પરીશીષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના ખાતા નં.૧૬૨૪ ના સર્વે નં.૬૫૭/૧ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૨૨-૨૬ તથા સર્વે નં.૬૫૭/૨ ની હે.આરે. ચો.મી.૦-૨૮-૩૩ જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૯૧ (વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તેને મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૪ ની ૩૦૩૫ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ “સારથી હેરીટેઝ” ના નામે ઓળખાતી યોજનામા આવેલ બ્લોક નં..... ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ક્ષેત્રફળ ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. વોશ, બાલ્કની એરીયા તથા સદરફુ યોજનાની કુલ જમીનમા વણ વહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકક, હિસ્સા સહીતની મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતો હિસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હકકો સહીતની મીલકત જેના ખુંટ ચારની વિગત:-

પુર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરીશીષ્ટ-૨

પાર્ટ-૧

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમા બે લીફ્ટ
૨. સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા
૩. ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ
૪. કોમન અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે
૫. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ, વોટર ટેન્ક
૬. કંમ્પાઉન્ડ વોલ
૭. ડ્રેનેજ
૮. આર.સી.સી. રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે
૯. સુંદર ગાર્ડન
૧૦. સુકલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપ ઝોન
૧૧. આકર્ષક મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે
૧૨. સીસીટીવી કેમેરા

મીલકતનું સરનામું ફ્લેટ નંબર..... બ્લોક નંબર-“.....”
“સારથી હેરીટેઝ”, મોજે-વિંઝોલ, તા.વટવા, જી.અમદાવાદ

પાર્ટ-૨
(સ્પેશીફિકેશન)

૧. બાંધકામ:- ભુકંપ પ્રતિરોધક
૨. પ્લાસ્ટર:- અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર
૩. ફ્લોરીંગ:- વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ
૪. કિચન :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક લિન્ટલ સુધી ઝેઝ ટાઈલ્સ
૫. દરવાજા:- ફલશ ડોર વુડન
૬. બારી:- એલ્યુમિનીયમ સેક્શન
૭. ટોઈલેટ-બાથરૂમ: કલર ઝેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી
૮. ઇલેક્ટ્રીફિકેશન:- સીંગલ ફેઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી. સાથે

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખત નો કરાર કરી આપેલ છે તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીબુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈ પણ જાતના દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેફ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા

સારથી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના

અધિકૃત ભાગીદાર

.....
દિપકભાઈ મુળજીભાઈ પ્રજાપતિ

.....
સાક્ષીઓ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

(લખી આપનાર)
સારથી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર
દિપકભાઈ મુળજીભાઈ પ્રજાપતિ

(અંગુઠાનું નિશાન)

(લખાવી લેનાર)

(અંગુઠાનું નિશાન)