રજી.નંબર : ____________

તારીખ : ____________

॥ બાનાખતનો કરાર ॥

AARNA48

પ્રીયા ટોકીઝ સામે, ૩૦ મી.ના મેઈન રોડ પર, સેવાસી ટી.પી.૨, વડોદરા

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ :   **/૦૯/૨૦૨૨** ના રોજ

'**Aarna48**' નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ **દુકાન/ફ્લેટ નં. ......** વાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન માલીકો) :-

અનુજી રાજેશ શાહ ઉ.વ.આ.**૪૪**,ધંધો-ખેતી,

(Pan No. **AFVPS4293R**, Aadhaar No.**8820 0249 7348**)

હેકાણું : સીયસ ટાવર, ગોત્રી-સેવાસી મેઈન રોડ, નર્મદા કેનલ પાછળ, સેવાસી, વડોદરા

(જેમને હવેપછી આ કરારમાં **લખી આપનારા** અગર **એક તરફવાળા** અગર **જમીન માલીક** અગર **આયોજક/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

અમો આ બાનાખતનો કરારમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી :-

Aarna Buildtech (P.No.**ABXFA7415R**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કેજેની ઓફીસ ૩૦.૦૦ મી.દાંડીયાબજાર રોડ, પ્રીયા સીનેમા પાસે, ભાયલી ટી.પી.૨, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **ભોજક વિશાલ પ્રવિણભાઈ** ઉ.વ.આ.**૩૬**, (Aadh.No.**9380 9001 0394**) (જેમને હવેપછી આ કરારમાં **લખી આપનારા** અગર **સંમતી આપનારા** અગર **કન્ફરમીંગપાર્ટી** અગર **આયોજક/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા-સભ્ય :-

_____________________ age __

P.No. ____________Aadh.No. _______________

Resi. at ___________________________________ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર એલોટી અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

૧) અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક અને સંમતી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે :-

તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ **ભાયલી**ના જુના રે.સર્વે નં. **૭૯ પૈકી**, **૮૦ પૈકી**ના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. **૬૮** વાળી જમીન કે જેનો વુડા ટી.પી.સ્કીમ નં.**૨(ભાયલી)** માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં.**૪૪/૧** નો ફા.પ્લોટ નં.**૭૪/૧** મેળેલ છે. જે મુજબ માપ **૩૮૯૪.૦૦** ચો.મી. મળેલ છે. સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉત્તરોતર થયેલ ફેરફારો મુજબ **ઠાકોરભાઈ મનુભાઈ શાહ** અને **વનમાળાબેન ઠાકોરભાઈ શાહ** નાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીનના શરતફેર અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવવા અંગેની જરૂરી અરજ કાર્યવાહીઓ અન્વયે કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ જરૂરી શરતફેર અંગેના પ્રીમીયમની રકમ ભરપાઈ કરેલ હુકમ મુજબ પ્રીમીયમની રકમ ભરપાઈ કરતાં તા.03/04/2021 ના રોજ, હુકમ નં. 398/19/02/036/2021 અન્વયે બિનખેતી ના બહુહેતુક માટે શરતફેર કરેલ હતી. અને જે અન્વયે બિનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.06/04/2021 ના રોજ, તેઓના હુકમ નં.408/ 19/02/036/2021 અન્વયે આપેલ છે.

આમ, સદર ઉપરોકત સમગ્ર બિનખેતીની જમીનમાંથી **પશ્ચિમ દિશા** તરફવાળી આશરે **૨૦૦૮.૪૬** ચો.મી. (**૨૧૬૧૯.૦૬.૦૦** ચો.ફુટ)વાળી બિનખેતીની જમીન વેચાણ અંગે, તેના ઉપરોકત માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર પાસેથી, નકકી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ અમો આ લેખના એક તરફવાળાએ ચુકવવી આપી, તા.**૦૨/03/૨૦૨૨** (હુકમ તા.03/03/૨૦૨૨) ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં. **૪૨૩૧** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી.જે આધારે સદરહું જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારા માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.અને અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા.**૧૪/03/૨૦૨૨** (પ્રમાણીત તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૨) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોધ નં. **૧૭૯૯૦** અન્વયે અમો લખી આપનારાના સ્વતંત્ર નામે નામફેર થયેલ છે.

સદર યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગે તા. **૦૫/૦૫/૨૦૨૨** ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા સમક્ષ નોધણી નં. **૯૦૭૨** અન્વયે નોધાયેલ, સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી લખેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ યોજનાનુ આયોજન કરી,જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની એટલે કે જમીન સમતળ કરી, કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, જરૂરી બાંધકામ કરી,તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી,વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી,ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ, બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારેલ/સ્વીકારવાના હોઈ, આ લેખમાં લખી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-પ્રમોટર તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

૨) સદરહું યોજના હેઠળની **પશ્ચિમ દિશા** તરફવાળી આશરે **૨૦૦૮.૪૬** ચો.મી. વાળી પ્રોજેકટ લેન્ડ/જમીનમાં હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ (રહે+વાણી)ના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા. ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ, રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૧૧/એચબી-૪૫/૨૦૨૨-૨૦૨૩ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ એપાર્ટમેન્ટ/ બિલ્ડીંગ પધ્ધતિ પ્રમાણે "Aarna48' નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોકત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશુ નહી. (**કે જેને હવેપછી સદર કરારમાં પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન/યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવશે.**)

૩) અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક અને સંમતી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટરનાને પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો અને અધિકારોની રૂઈએ આ કરાર અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન-મિલકત અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહીને /રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ કરાર આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી માલીકીફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ સીવાય કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, અમો પ્રમોટર તમો લખી લેનારા-એલોટી પાસેથી, વેચાણ અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને વિશીષ્ટ અધિકાર ધરાવતાં હોઈ, અમો સદર કરારના તમામ પક્ષકારોએ ઉપ્લબ્ધ એવા કાગળો/પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ અન્વયે એકબીજા પર વિશ્વાસ રાખીને કાયદેસરની લાગુ પડતી તમામ શરતો, નિયમો અને અંકુશોનુ પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી, તમામ પક્ષકારોએ યોજના અંગે સહી તમામ શરતો અને નિયમોને આધીન તે તથા રેરા એકટના અધિનીયમની કલમો હેઠળની તમામ

હકીકતો આવરી લે, તે અંગે લેખીત કરાર લખવો આવશ્યક હોઈ, આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે. કેજે અમો પ્રમોટરે/આયોજકનાએ રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવેલ છે.

૪) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના જમીન માલીક-એક તરફવાળાના માલીકી હકકો અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક જેવા પુરાવાઓ, વકીલશ્રીએ ઈસ્યુ આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, મેળવેલ બીનખેતીની સહી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ અંગેની સ્થાનિક સત્તા મંડળ/વડોદરા મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા) માંથી/દ્વારા મેળવેલ બાંધકામની મંજુરીઓ, લે-આઉટ પ્લાનની, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, અલીવેશન, સેકશન વિગેરેની મંજુરીઓ, વર્કીંગ ડ્રોઈંગની પ્રમાણીત નકલો, યોજના અંગેની સપુર્ણ માહીતીઓ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવ્યામાં આવેલ હોય, તેના નિયમો મુજબના હાલ ઉપ્લબ્ધ એવા તમામ કાગળો/પુરાવા વિગેરે લખી લેનારા એલોટીનાને તપાસણી અર્થે આપેલા છે.જ્યારે બાકી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેવામાં આવશે તેની આથી લેખીત ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે. અને જે આપેલ કાગળો/પુરાવાઓ તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ, તે અ'ગે લખી લેનારાનાએ સંતોષ વ્યકત કરીને યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરી, તે અંગેની માગણી કરતાં,તે અન્વયે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ કરાર લેખ લખેલ છે.

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

૬) સદર કરારમાં અમલ પહેલાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટોના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટેની રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો અલોટી/લખી લેનારાએ **નીચે જણાવ્યા મુજબ** ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણાં/અવેજની રકમ તમો એલોટી/લખી લેનારાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી કયા મુજબ ચુકવવી આપવાના છે.

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

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

૧) અમો આ લેખમાં પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત "Aarna48" નામની યોજનામાં બેઝેમન્ટમાં +ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કર્વડ પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનો અને ફસ્ટ ફલોર થી થટીન્ટ ફલોર સુધી ફલેટો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન એમીનીટીઝ મુજબનુ બાંધકામ થનાર છે.અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/યુનીટના બાંધકામ અંગે કોઈ, ફેરફાર કરવા-કરાવવાના પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારાને અગાઉથી લેખિતમાં

ફેરફારો અંગે જાણ કરવામાં આવશે. અને યુનીટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેવુ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય તે માન્ય રાખવાનુ રહેશે.

1a) ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ **નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ**ના બાંધકામ વિસ્તાર મુજબની **આ સાથે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ **એનેક્ષર** માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણેની નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.(કેજે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લીધેલ પુર્ણ એરીયા, જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર હોઈ,સર્વિસ હેઠળનો વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની/અગાસી નો અથવા વરંડાનો વિસ્તાર બાદ કરી, યુનીટની માત્ર આતરીંક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

1b) તમો લખી લેનારા/એલોટી, અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા-તરીકે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન-મિલકત :-

કેજે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે જણાવ્યા મુજબની મિલકત :-

1c) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને **નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષર**માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે તે (કેજે કુલ અવેજના **૧૦%** થી વધુ ન હોય તે રીતેની) રકમ નીચે જણાવેલ વિગત પ્રમાણે બાનાપેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

વેચાણ અવેજ ચુકવણીની પધ્ધતિ :- (નીચે જણાવેલ એનેક્ષર પ્રમાણે)

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

1d) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત બાંધકામ સબંધિત પ્રમોટરે ચુકવેલ જેતે સમયના સરકારી કાયદાઓ/નીયમોમાં થયેલા/થનારા ફેરફારો અનુસારના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિમત પર જીએસટીની-સર્વિસ ટેક્ષની રકમ, જીઈબી માં વીજ કનેકશન અંગે વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ, સેસ,ટી.ડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા,કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીચતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ધટાડો થાય,તો તે તમામ જેતે સમયે/તારીખના નીયમો/દરો મુજબ તેને આધીન હોઈ,તેવા સંજોગોમાં તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, નોટીફિકેશન/હુકમ/ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફકત ચુકવેલ રકમ બાદ કરતાં ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં વધારો લાગુ પડશે. એટલે કે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત ટેક્ષો, કર-વેરાઓ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, સરકારશ્રીના નેઝા હેઠળ કામ કરતી કચેરીઓમાં ભરવાપાત્ર ડીપોઝીટની રકમનો આ કરાર અન્વયે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

1e) પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં થતાં જેતે હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ જેતે હપ્તાની રકમ ચુકવ્યા બાદ તે તારીખથી ચુકવેલ વધારા પ્રમાણેની રકમ ઉપર સરકારી નીયમો પ્રમાણે છુટ આપી શકશે. અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટ-છાટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહી કે પાછા ખેચી શકશે નહી. પરંતુ હપ્તાની રકમ નીયત સમયમાં ન ચુકવાય, તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર/આયોજક **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે જેતે હપ્તાની વ્યાજ સહની રકમ વસુલવા હકકદાર રહેશે.

1f) સદર યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિ ફીકેટ મળ્યા બાદ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ પ્રમાણે કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયા,દીવાલો સહની લખી લેનાર/એલોટી ખાત્રી કરશે. જેમાં **૩%** સુધીની વટઘટ એલોટીને સ્વીકાર્ય રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ અરીયાના માપમાં ઘટ પડે, તો તેવા પ્રસંગે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી મળેલ માપ પ્રમાણે રકમ બાદ કરી, ત્યારબાદ જે તારીખથી બાકી રહેતી રકમ ચુકવેલ હોય, તે તારીખ/દિનેથી ગણી, તે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજક, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫-દિવસમાં **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવા ની છે અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય, તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર, એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોજન નકકી થયેલ મિલકતના પ્રતિ ચો.મીટર પ્રમાણેના માપ મુજબના ભાવ પ્રમાણે જ કરવાનુ રહેશે.

1g) અમો પ્રમોટર/આયોજકને તમો એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસર ના લેણાં/વેચાણ અવેજની ચુકવાયેલ રકમ અમો પ્રમોટર/આયોજક પોતાના, કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે, તે મુજબ આયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી અમો પ્રમોટર/અયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

1h) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકતો પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

નોંધ :- (લાગુ પડતુ હોય તો) :- બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં પેટા-મુદ્દા (બ) મુજબમાં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનુ તેની સાથે જોડાયેલ બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/માળ અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનાની ઉપલબ્ધ પ્લોટેડ એરીયા **૨૦૦૮.૪૬** ચો.મી. જમીન મુજબ આજરોજ તારીખે પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત @ **1.80 FSI** પ્રમાણે **3615.22** ચો.મી.છે.અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય, તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ **0.90 FSI** પ્રમાણે **1807.62** ચો.મી.નો લાભ મેળવીને **5422.84** ચો.મી. **2.70** ના ફ્લોર

સ્પેસ ઈન્ડેકસ નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ પ્રમોટરે,સદરહું પ્રોજકટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **2.69** પ્રમાણે **5416.65** ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ,સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે.

સદરહું આયોજીત યોજનાના **બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**નો વિસ્તાર પાર્કીગ એરીયાનો વિસ્તાર હોઈ, જેમાં જેતે સમયે સવલત પ્રમાણે અપાનારા પાર્કીગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનુ આગવુ ગેરેજ આપેલ નથી. અને જરૂરપડે યોજનાના થનાર એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળ યા સર્વિસ સોસાયટીને આધીન કોર્મશીયલ યુનીટો સીવાય ફકત રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને એલોટેડ પાર્કીગ ફાળવવામાં આવશે. તે પ્રમાણે ફળવાયેલ એલોટેડ પાર્કીગ મુજબની જગ્યામાં જ ફરજીયાતપણે પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે. તેવી સમજુતીના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

૨.૧) અમો પ્રમોટર આયોજકનાએ યોજના અંગે મંજુરી મેળવતી વખતે મંજુરીઓ આપતી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નીયમો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ હોઈ, જે મુજબ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકતના વેચાણ અંગે અવેજની રકમની ચુકવણી થયા બાદ એલોટીનાને સ્થળપર કબજો સુપ્રત કરવા અંગે તથા સંબંધિત ઓકયુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની ખાત્રી આપેલ છે.

૨.૨) સદર યોજના અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા, તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓકયુપેશન સર્ટિફીકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ-બીયુ પરમીશન અથવા જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ/યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ એકબીજાના કાબુ બહારના ખાસ કિસ્સાઓમાં કે પ્રજાકીય આદોલન કે આંતરીક વિવાદો અથવા તોફાનો, યુધ્ધ, ધરતીકંપ, પુર, આગ જેવી દૈવી (કુદરતી) આપત્તિઓ, કે બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, કે બાંધકામ ઉપયોગી માલ-સામાન-મટીરીયલ્સ ન મળે કે ઈલેકટ્રીક તંગી અન્વયે કે કોઈપણ અસાધારણ સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર અન્વયે કે સરકારી કાયદાઓ/નીયંત્રણો અન્વયેની પરવાનગીઓ કે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરૂ જલદી ન થઈ શકે, તો તેવા પ્રસંગે સદર મુદતમાં વધારો થયેલો ગણાશે.

* તેવી જ રીતે, એલોટીએ હપ્તા મુજબ ચુકવવાની રકમ,તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન)માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટ શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) અમો પ્રમોટર-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં ઉપરોકત જણાવેલ ખાસ સંજોગોમાં/કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે એલોટી દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર કેજે એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર,લાઈટબીલ,યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની

જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન/કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહી.અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધા ઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી.અને અમો લખી આપનારા દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીકસચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/સગવડતાઓ અંગે કે વાપરનારા માલ-મટીરીયલ્સ અંગેની માહીતીઓ મેળવી, જરૂરી ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ, તે મુજબ આ લેખ લખેલ છે.

૪.૧) અમો પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનામાં આવેલ મિલકત ના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયસર પુર્ણ કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને ઉપરોકત જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો,નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ કારણોસર કે રેરા દ્વારા, સરકારી પરવાનગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદામાં વધારા સિવાય **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭** ના રોજ સુધી સમયમર્યાદા દરમ્યાનની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે, તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન,જે તારીખથી રકમ બાકી હોય,તેના પર **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજના ગણી વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકને વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરતી રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે કોઈપણ ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજકને સદર આ કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર હોઈ, તેવા પ્રસંગે આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને પ્રમોટર/આયોજક જરૂરીયાત મુજબ લખી લેનારા/એલોટીના ખર્ચે રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે. અને તેવા પ્રસંગે જરૂરીયાત પ્રમાણે ૧૫-દિવસ અગાઉ લેખિતમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ દ્વારા અથવા ઈ-મેઈલ,મોબાઈલ નંબર પર મેસેજ દ્વારા નોટીસ આપી/જાણ કરી, સદર કરારની કઈ શરતનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે.તે બાબતે જાણ કરી, રદ કરવા-કરાવવાની કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે.અને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવેલ ઉલ્લંઘનો અંગે આપેલ નોટીસનુ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નીયત સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય,તો પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશે.અને તે પ્રમાણે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય, તે સંજોગોમાં,લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવેલ રકમના નાણાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સરકારી નીયમો/કાયદાઓ અનુસાર ભરપાઈ ટેક્ષ, જીએસટી, થયેલ ખર્ચની રકમ, થયેલ નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ ૩૦-દિવસની અંદર ચુકવી અપાશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૪.૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના થનાર બાંધકામના વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો એલોટીનાએ તમારી જવાબદારીથી ચુકવવી આપવાની હોઈ, તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને સદર મિલકત અંગે બેંક,સરકારી સંસ્થા,અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક,પેઢી,ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે,તો સદર યુનીટને લાગતાં ઉપલબ્ધ એવા કાગળો-એન.ઓ.સી. આપીને, યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે. અને તે નાણાં ધીરનારની જરૂરીયાત પ્રમાણે તમો લખી લેનારા એલોટીનાએ કાગળો તથા લખાણો પણ સ્વખર્ચે લખી આપી, જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એલોટીનાએ કરી આપવાની છે.તથા તેવા પ્રસંગે લીધેલ લોનની રકમ, આપણી વચ્ચે નકકી થયા પ્રમાણે મેળવવી આપી, અમો પ્રમોટરનાને પહોચાડવાની તમામ જવાબદારી એલોટીનાની જ છે અને રહેશે.

૫) સદર મિલકતમાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી, લાઈટ ફીટીંગ્સ, તેને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબની સુવિધાઓ, યોજનાની એમીનીટીઝ, બ્રાન્ડ વિગેરે નકકી કર્યા મુજબની રહેશે.

૬) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો લખી લેનારા/એલોટીનાને કબજો ભોગવટો નકકી થયા મુજબના તમામ વેચાણ અવેજની તથા અન્ય વેરા, ટેક્ષો, નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત પર જીએસટીની રકમ,સર્વિસ ટેક્ષ,જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેનન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ,સેસ,ટી.ડી.એસ.ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા, કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો મુજબની તમામ રકમ, ચુકતે મળતાં બાંધકામ રહેવા લાયક પરીપુર્ણ થતાં ઉપરોકત મુદ્દત તા. **૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ** સુધીમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોકત પેરા નં.૨.૨)** મા' જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોકત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવેલ સમર્યાદામાં** કબજો સોપવાનુ ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયે થી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :-

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

૭.૨) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપયોગમાં/રહેવા લાયક એવી મિલકતનુ કામ પરીપુર્ણ થયા હોવાથી નોટીસ/જાણ કરેથી, પ્રમોટર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો કરાર લખી લેનારા-એલોટી દ્વારા લખી આપ્યા બાદ દિન-૧૫ માં કબજો સોપવાનો હોઈ, તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે **ઉપરોકત પેરા નં.૭.૧) જણાવ્યા મુજબ** લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચુક થાય,તો એટલે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના આપેથી, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની પુર્તતાઓ કરી આપેથી, નીયત સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે.અને સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી ગયેથી જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, માલીકી હકકે નામફેર થાય તે માન્ય રાખી/ગણાવનો રહેશે.

૭.૩) અમો પ્રમોટ/આયોજક આથી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરેથી, **વર્ષ-પાંચ(૫)** સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈ ઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં આવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય,તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ધસારા કે કુદરતી આપત્તીઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેનન્સ શિડ્યુઅલનુ પાલન ન થયુ હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮) **વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની રચના :-**

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી,સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર **વિકાસ મંડળ** યા **એશોસીએશન**માં કે **સર્વિસ સોસાયટી**માં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટી ની નોધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો,પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોકયુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે એટલે કે લખાનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થનાર હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજના સહના નીયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા

એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ/મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખેલ છે.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એશોસીએશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે.અને અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ,વકીલફી વિગેરે યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જયાં સુધી યોજના રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર અલગ અલગ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૯) સદર સમગ્ર યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા એફએસઆઈ સહીતના અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે તમામ હકકો, અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. સદર સમગ્ર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીના, એફએસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) વેચાણ દસ્તાવેજની નોધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોધણી સમયે,લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષીત બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંન્તરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૧) પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

i. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા-કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે.તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજના ના અમલીકરણની વાસ્તવિક,ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

ii. પ્રમોટરે/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

iv. સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે/સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

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

vii. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો-લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા /એલોટીના સદર આ કરારની ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનુ હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

viii. આ કરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

ix. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક,આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.

x. પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સત્તા અધિકારીએ ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકાર ના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

xi. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ,સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદ્દીન સુધીમાં મળેલ નથી.

xii. અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જી) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૨) પ્રમોટર/આયોજકનાની સાથે લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ નીચે મુજબની શરતો/કરારથી બંધાય છે કે :-

I. સદરહું વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા દિનેથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં મિલકત આવેલ છે.તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા-નિમયોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાઅધિકારીશ્રીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

II. સદરહું આથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કેજેનાથી મિલકતના અથવા યોજનાના બાંધકામ/માળખાને નુકશાન થાય, એવી વસ્તુઓ કેજે સ્થાનિક સત્તા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહી કે રાખી શકાશે નહી. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની હેરફેર વખતે કોમન પેસેજ, દાદર કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેવી હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

III. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાઅધિકારીના નિયમો, શરતો વિગેરે વિરૂધ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહી, તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

IV. સદર કરાર હેઠળની મિલકત કે જેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ યોજના મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તથા મિલકતના અન્ય ભાગો તથા ગટર,ડ્રેનેજની પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે. અને યોજનાના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથીના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર/આયોજક અથવા સોસાયટીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી.

V. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા તેના કોઈપણ ભાગના વીમાંનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

VI. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે યોજનાના કંપાઉન્ડ અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે વ્હીકલ/કાર વોશીગ જેવુ કૃત્ય કરશે નહી. અને કોમન પેસેજ-લીફ્ટમાં ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહી.

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

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

૧૩) અલગતા બાબત (Severability) :-

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

૧૪) વિવાદનો ઉકેલ/કાનુની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :-

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઇઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનુ નીરાકણ જેતે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનુ રહેશે.

આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ સદરહું મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ કે અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે યોજના અંગે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૫) સહી કરવાનુ સ્થળ અને નોધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોધણી ખર્ચ બાબત :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ, તે સરકારી યોગ્ય નોધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે

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

૧૬) યોજનાનુ નામ :-

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ મુજબ આયોજીત યોજના કેજે "Aarna48" ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કે સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.

૧૭) **સદરહું સમગ્ર યોજના કેજે ફલેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિવાળી હોઈ, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની તમામ માહીતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની જમીનમાં કે કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફટ, કોમન પાર્કીંગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈનો, જેતે ફલેટ માલીકોને આપેલ અગાસી સિવાયની અન્ય કોમન અગાસીમાં,કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી. કેજેનો સહીયારો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.**

૧૮) **સદર યોજનામાં રહેણાંક ફલેટ વેચાણ રાખનારાઓ અને કોર્મશીયલ યુનીટ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ અલગ અલગ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ,કોમન લીફટ,કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ,અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ,કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ,અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ નકકી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે.અને કોમન લીફટ ઈસમોને જવા-આવવા માટે હોઈ, લીફટને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તે રીતે/ અંગેથી ભારે માલસામાન ચીજવસ્તુઓ મુકી શકાશે નહી કે તે પ્રમાણે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે કરાર લખી આપેલ છે.**

૧૯) **અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન, તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય,તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.**

૨૦) સદર યોજનામાં આવેલ જેતે ફલેટો અડીને આવેલ બાલ્કની/અગાસીનો ફરજીયાતપણે ખુલ્લો રાખી કે સરકારી નીયમો/કાયદાઓ મુજબ મળવાપાત્ર પરવાનગીઓ મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સીવાય, જેતે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે.તથા સમગ્ર યોજનામાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે.જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરક્ત, તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદર સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા,શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

આમ, સદર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી.તેમાં **કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.** પરંતુ કોર્મશીયલ યુનીટ ધારકો માટે યોજનાની અગાસીમાં મુકેલ પાણીની ટાંકીની સાફ-સફાઈ, રીપેરીંગ અંગે ફક્ત જવા-આવવાના હકકો અને અધિકારો કાયમી રહેશે. અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે બનાવેલ કોમન પાણી-ડ્રેનેજના કનેકશનોની લાઈનો,કોમન પાણીની ટાંકી,કોમન લાઈટ મીટર,સફાઈ વિગેરે અંગે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા,શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

સદર યોજનાની અગાસીના, એફએસઆઈના, કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન પેસેજ-રોડ-રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૧) સદર આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી કે કોમન લીફટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. અને વધુમાં સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોર્મશીયલ યુનીટના માલીકોએ જરૂરી પરમીશનો લઈ એટલે કે નોંધણી કરાવી વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર ન થાય,તે રીતે આર્કીટેકટ/આયોજકોએ સુચવેલ મુજબ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ જ એડવર્ટાઈઝીંગ/નકકી થયેલ સાઈઝ પ્રમાણેનુ સાઈન બોર્ડ મુકવા-મુકાવવાનુ રહેશે. અને સદરહું યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજ નુ પ્રદુષણ થાય,તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી કે ધુમાડાનુ પ્રદુષણ થાય તેવુ રસોડુ કે કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઈન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનુ કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનુ રહેશે નહી કે થઈ શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવુ કૃત્ય કોઈપણ

યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશનને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૨) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી-દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહી કે પોતાની રીતે નકકી કરેલ દેખાવ મુજબ સેફટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. **અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેકટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ ફાયર સેફટી નીયમોને આધીન રહીને તમો લખી લેનારા ના ખર્ચે સેફટી ગ્રીલ અમો આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને** લગાડવાની **છે અને રહેશે. અને ફાયર સેફટીને ધ્યાનમાં રાખીને ગ્રીલ ખુલી રહી શકે કે ખોલી શકાય તે મુજબ/પ્રમાણેની બનાવડાવાની રહેશે.** તેમજ યુનીટની દિવાલ,બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જેતે યુનીટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહું યોજનાના એલીવેશનમં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીસનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનુ રહેશે નહી, પરંતુ આયોજક દ્વારા નકકી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએ જ મુકવાનુ રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનુ નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) સદરહું યોજના ફલેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા, તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની મિલકત કેજે તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહી.કેજે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનના નામે કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે,તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકદાર અને અધિકારી રહેશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

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

૨૫) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીંગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફટીના જરૂરી સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીંગ્યુસર પાઈપ સવલતનુ આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફટી અંગેની જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફટીના નીયમોનુ પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનુ હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી,નીયમોનુ પાલન કરવા તમો લખી લેનારા બાંધાયેલા છો.

સદરહું યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ વાયરીંગની,લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની, તથા તેને સલગ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત,નુકશાની, ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોક્સ, ઈલેકટ્રીકટ/ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઈલેકટ્રીકટ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/પ્રમોટરનાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી.

૨૬) સદરહું યુનીટની ઉપરોકત નકકી થયેલ કિમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/ જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોકત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નીચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ,ફરજીયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૭) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરનલ ફનીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનુ હોઈ, સ્ટ્રકચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી.તેમજ જરૂરી સ્ટ્રકચર કન્સ્ટલટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ તેમજ એશોસીએશન/આર્કીટેકટનુ એનઓસી મેળવવીને વધારાનુ કામ કરી-કરાવી શકશો.અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડકટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ માં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફલોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોમ્લેમ આવે, કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય કે ટીવી કેબલ નાખવામાં,એસી ફીટીંગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અ'ગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૮) સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફ્ટ ઈકયુપમેન્ટની સુવીધાઓ,ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈકયુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ ઉત્પાદકનાએ જે તે દીનેથી આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-

વોરંટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર ગણાઈશું નહી. અને સદરહું યોજનામાં પ્રર્વતમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપ્લબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ઘસારા-આપતીઓ,અર્થ ક્રેક વિગેરેના કારણે, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી સ્ટ્રકચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે ક્રેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહી કે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૯) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, મટન શોપ, હેર સલુન, ટ્યુશન/કોચિંગ કલાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની જેવી પ્રવૃતિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુ અંગેથી અથવા તે અન્વયે અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ, ન્યુસન્સ ઉપસ્થીત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેની એલોટીનાને જાણ-સમજમાં છે.તેમ છતાં કરો-કરાવો,તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્કમક પગલાં લઈ શકશે.તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૩૦) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક પાર્કીગની જગ્યામાં એટલે કે બેઝમેન્ટની પાર્કીગની અને ગ્રાઉન્ડ ફલોરના કવર્ડ પાર્કીગની જગ્યામાં ફલેટ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ સવલત પ્રમાણે ફાળવેલ/એલોટેડ પાર્કીગની જગ્યામાં પોતાની માલીકીનુ વ્હીકલ/કાર પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે. અને અન્ય કોમન પાર્કીગની જગ્યામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ અનુકુળતા મુજબ મળેલ પાર્કીગની જગ્યામાં જ,અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કીગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય ફલેટ યુનીટ માલીકોએ પોતાની માલીકીનુ વ્હીકલ/કાર પાર્કીગ કરી શકશે. કે જેમાં બહારના વ્યક્તિઓ કે મહેમાનો વધુ સમય માટે પાર્કીગ કરી-કરાવી શકાશે નહી.વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે યોજનાના આગળના ભાગે આવેલ માર્જીન/પાર્કીગની જગ્યામાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ દીવસ દરમ્યાન જ પાર્કીગ કરવાનુ હોઈ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કીગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહી. જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહી. અને તેમાં જરૂરપડે ફલેટ ધારકોએ હંગામી ધોરણે એટલે કે ઈમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કીગ કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, તેમાં વધુ સમય માટે ફલેટ/રહેણાંક યુનીટ ધારકો પાર્કીગ કરી-કરાવી શકશે નહી. અને ફાળવણી કર્યા મુજબનુ પાર્કીગ અન્યને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનનાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી. સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરાના **વિભાગ-૩** ના મોજે ગામ **ભાયલી**ના જુના રે.સર્વે નં.**૭૯ પૈકી,૮૦ પૈકી**ના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. **૬૮** વાળી,વુડા ટી.પી.સ્કીમ નં.**૨(ભાયલી)** ના ફા.પ્લોટ નં.**૭૪/૧** વાળી જમીન પૈકી/માંથી **પશ્ચિમ દિશા** તરફ વાળી આશરે **૨૦૦૮.૪૬** ચો.મી. (**૨૧૬૧૯.૦૬.૦૦** ચો.ફુટ) વાળી સ્થળપર મળવાપાત્ર માપ મુજબની બિનખેતીની જમીનમાં મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિથી "Aarna48" નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : **લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૭૪/૧ પૈકીના ભાગ વાળી આવેલ છે.**
પશ્ચિમે : **લાગુ ૧૫.૦૦ મી.નો ડી.પી/ટી.પી.રોડ આવેલ છે.**
ઉત્તરે : **લાગુ ૩૦.૦૦ ચો.મી. ટી.પી.રોડ આવેલ છે.**
દક્ષિણે : **લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૭૩** અને **૭૪/૨ વાળી આવેલ છે.**

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન :-

-: (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

-: દુકાનો માટે :-

સદર ઉપરોકત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી ____**મજલે** આવેલ **દુકાન** નં. ________ વાળી ____ ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** કેજે ____ ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**વાળી બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની **વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી** ____ ચો.મી.જમીન તથા **સામુહીક વપરાશની વણવહેચાયેલી** ____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા સહની જમીન-મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

-: ફલેટો માટે :-

સદર ઉપરોકત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/ મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી ____**મજલે** આવેલ **ફલેટ** નં. ________ વાળી ____ ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા ____ ચો.મી. **બાલ્કની એરીયા** અને ____ ચો.મી. **વોશ એરીયા**વાળી કેજે ____ ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**વાળી બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની **વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી** ____ ચો.મી.જમીન તથા **સામુહીક વપરાશની વણવહેચાયેલી** ____ ચો.મી. જમીનના હીસ્સા અને ____ ચો.મી.ના **પાર્કીગ એરીયા** સહની જમીન-મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : **લાગુ**
પશ્ચિમે : **લાગુ**
ઉત્તરે : **લાગુ**
દક્ષિણે : **લાગુ**

-: એનેક્ષર (પેમેન્ટ પ્લાન) :-

સદર **ઉપરોકત પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. **..................=૦૦** (અંકે રૂા. **................ ....**) પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને તમો લખી લેનારા-એલોટીનાએ ચુકવવી આપવાની છે.

૧) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/ આયોજકને રૂા. **................** પુરા કેજે **..................** **બેંક**ના ચેક નં. **..............** થી (કેજે **૧૦%** થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) બાનાપેટે/એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટર/ આયોજકનાને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૨) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૨૦%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાનાખતના કરાર વખતે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૩૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૩) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૧૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને જયાં મિલકત બાંધવામાં આવી રહી છે તે સ્થળે પ્લીંથ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૪૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૪) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૨૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામની સ્થિતિ હોય એટલે કે પ્રોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીત સ્લેબ લેવલના બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૭૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૫) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં દિવાલોનુ ચણતર, અંદરની તરફનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૭૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૬) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રસ, લોબી, દાદરના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૮૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૭) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૧૦%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીગ કામ, એલીવેશનના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૮૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૮) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને સદર મિલકતમાં લાઈટ વાયરીંગ, પેવીંગ, વિગેરેના કામ/બાંધકામ સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૯૫%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ)

૯) નકકી થયેલ કુલ અવેજના **૦૫%** પ્રમાણેની પ્રમોટર/આયોજકને આપવાની બાકી પડતી પરીપુર્ણ કરવાની રકમ કેજે લખી લેનારા/એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં સમયે સમયે આપવાની રકમ (કેજે કુલ અવેજના **૧૦૦%** થી વધારે નહી તે રીતેની રકમ) અને યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મેળવવાની જવાબદારી પ્રમોટરની.

-: એક્ષેચર-૧ :-

-: રેરા હેઠળની નોંધણી :-

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓને આધીન નોધણી નં. ______________ થી નોધણી કરાવેલ છે.

-: એક્ષેચર-૨ :-

ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ):

(Specification & Amenities)

મિલક્તમાં તમામ પ્રકારના માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તાં (Standard) પ્રમાણે નો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

> **સ્ટ્રકચર** અને **દિવાલો** :- સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન પ્રમાણે અર્થક્કિ વિરોધી આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
અંદરની દીવાલોમાં સ્મુધ પ્લાસ્ટર પર પુટ્ટી અને પ્રાયમર.
બહારની દીવાલોમાં ડબલ કોટેટ પ્લાસ્ટર પર વેધરપ્રુફ ટેકચર પેઈન્ટ.

> **ઈલેકટ્રીક :-** પુરતા લાઈટ પોઈન્ટ સાથેનુ કન્સીલ્ડ પ્રીમીયમ કવોલેટીનુ વાયરીંગ અને બ્રાન્ડેડ મોડ્યુલર સ્વીચો.

> **પાણી સપ્લાય :-** ૨૪ કલાક પાણી સપ્લાય માટે અંડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ.
દરેક દુકાનોમાં સેપ્રેટ ટોઈલેટનુ પ્રોવીઝન.

> **દરવાજા** અને **બારીઓ :-** બંન્નેવ બાજુએ લેમીનેટવાળા અને સેફટી લોક સાથેના ફલેસડોર
કલરવાળી એમ.એ.રોલીગ શટર દુકાનો/શોરૂમ માટે.
પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીગ/ગ્લાઝીંગ ઓપનેબલ બારીઓ.

> **ફલોરીંગ :-** દરેક યુનીટમાં પ્રીમીયમ વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ સર્કટીંગ સાથે.
પેસેજ એરીયા અને સ્ટેરકેશમાં પ્રીમયમ કોવોલીટીની વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ/ગ્રેનાઈટ.
લીફટની દીવાલો પર ગ્રેનાઈટ અથવા ડેકોરેટીવ વોલ ટાઈલ્સ

તદ્‌ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે. અને યોજનામાં સુવિધાઓ (<u>Amenities</u>) :-

* ડેકોરેટીવ મેઈન ગેટ સીક્યુરીટી સાથે * પ્રીમાઈસીસમાં સીક્યુરીટી માટે સીસીટીવી કેમેરા * જીમ્યેશીયમ/યોગ માટે ના સાધનો * ઈન્ડોર ગેમ * કોમન એરીયામાં પાવર બેકઅપ * સ્ટાર્ડડ કોવોલીટીની પેસેન્જર લીફટ * ગાઝેબો * લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન * ફલેટો માટે એલોટેડ કાર પાર્કીગ * ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા * ટેરેસમાં બારબેક્યુ ડક.

૩૧) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો જમીન માલીકનાની માલીકી અને અમો પ્રમોટર-આયોજકનાની કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત,સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેક,ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવી,જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, આ કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ,બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

એક તરફવાળા(જમીન માલીક) :- **સાક્ષી :-**

અનુજી રાજેશ શાહ =====

સંમતી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર :-

Aarna Buildtech એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે =====

(ભોજક વિશાલ પ્રવિણભાઈ)
લખી લેનારા/એલોટી :-