<u>પરીશીષ્ટ-અ</u>

પ્રમોટર અને એલોટી (ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મોડેલ સ્વરૂપ

(જુઓ નિયમ-૯)

<u>એગ્રીમેન્ટ</u>

આજરોજ સદર કરાર તારીખ : / /૨૦૨૦ ને .... વાર ના રોજ:

<u>એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક અને પ્રમોટર):</u>

પુષ્પા કોર્પોરેશન (પાન નંબર : AAWFP5287A) ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કર્તા શ્રી નીરજભાઈ બી દેસાઈ , ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે. 201/1 ગુલમહોર પાર્ક સોસાયટી, અકોટા ગાર્ડન પાસે, વડોદરા ૩૯૦૦૨૦ . (PAN No. <u>ABPPD1648F</u>) (Aadhaar No.2903 9222 2371)

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

<u>એલોટીબીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :</u>

૧)..................................ઉ.વ..............................., ધંધો-............,

Pan No.___________________, Aadhar No_________________________

૨)..............................,ઉ.વ................................, ધંધો-............,

Pan No.___________________, Aadhar No._________________________

રહેવાસી :... .

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

મોજે ગામ વડ્સરમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૧ વાળી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૨ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં. ૭ , જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૬૦.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર એક તરફવાળાઓની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

જે અમો આ એક તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા-ભોગવટાની છે. અને તે હાલ પંચાયત દફતરે/ સરકારી દફતરે અમારા નામ પર ચાલે છે અને તેનો અમોને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ વહીવટ, કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર આપેલ છે.

આમ, સદર મોજે ગામ વડ્સરમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૧ વાળી જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૨ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૭ , જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૬૦.00 ચો.મી. વાળી જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી તા. ૦૪/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજ કલેકટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક એન.એ.એસ.આર. ૧૭/૨૦૧૧-૧૨ નં. જમીન ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૫૬૯/૨૦૧૧ થી મેળવ્યા મુજબ અને વડોદરા મહાનગર પાલીકામાંથી તા. 20/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ નં. ૪ એલ-૧૬૩/૨૦૧૯-2020 અન્વયે પરવાનગી આપેલ છે. સદર "પુષ્પ હાઈટ ॥" એ નામની યોજનાના બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા મુજબ નકશાઓ મંજુર કરાવેલા છે.

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે/ પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.)

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/લેનાર (ભાડે આપનાર) મૂળ માલિકા/ પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટમાં "ટાવર-એ તથા બી" ટાવર પાડેલ છે. વીંગ-એ માં બેઝમેન્ટ પાર્કીગ તથા વીંગ બી માં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગ છે. વિંગ એ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સાતમાં માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ નું આયોજન કરેલ છે. જયારે વિંગ બી માં પહેલા માળે થી સાતમાં માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ નું આયોજન કરેલ છે.

જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટની "પુષ્પ હાઈટ ॥" વીંગ .... બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ....ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન વડોદરા ખાતે નં. (રેરા નં.) PR/VADODARA/ VADODARA/VADODARA TPO /............./.......થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત ફલેટના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન જે તેમના આર્કિટેક થીડી ANJANI ASSOCIATE જેનો લાયસન્સ નં. VMSS LIC NO : ER/36/2016 TO 2019 દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને

ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સંબંધિત એકટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકિત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એર્ટની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ નં. ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર ફલેટ બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે – આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત પ્રમોટરે સંબંધિત સત્તામંડળ/સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય – સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, જેથી સદર બિલ્ડીંગનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે. જેનું પાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યૂ કરવામાં આવશે. જત પ્રમોટર સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં "પુષ્પ હાઈટ ॥"માં બાંધવામાં આવનાર **ફલેટ નં.**........... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર ફલેટ નો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટ હેઠળના વિસ્તારો એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ફલેટની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમષ્ટિ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર ફ્લેટની વેચાણ કિંમત રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા) જેની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ પ્રમોટરને રૂપિયા .... (અંકે રૂપિયા .... હજાર પુરા) ચુકવેલ છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું ના
રૂ.			
રૂ. ..../-(અંકે રૂપિયા..............................પુરા)			

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવલે પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

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

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે:

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા દ્રારા જે તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ સદર એપાર્ટમેન્ટમાં "ટાવર-એ તથા બી" ટાવર પાડેલ છે. વીંગ-એ માં બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા વીંગ બી માં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગ છે. વિંગ એ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સાતમાં માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ નું આયોજન કરેલ છે. જયારે વિંગ બી માં પહેલા માળે થી સાતમાં માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ નું આયોજન કરેલ છે. સિવાય કે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના ફ્લેટની ડિઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧ (a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટ નં. ....જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી./ચો.ફુટ અને તે "પુષ્પ હાઈટ ॥" માં આવેલ છે (જેને હવે પછી "સદર ફ્લેટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે રૂપિયા .... - અંકે રૂપિયા...................... જેમાં રૂા. ..../-

ભાગે પડતાં વિસ્તાર તથા બિલ્ડીંગની સામાન્ય સુવિદ્યાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧ (b) સદર કરારના અમલ પહેલાં એલોટીએ પ્રમોટરને રૂા. .... (અંકે રૂપિયા.............................પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તે રીત) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રૂપિયા............... પુરા પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

!) રૂા. ....અંકે રૂપિયા..પુરા

(કુલ અવેજના ૩૦% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર કરારના અમલ બાદ

!!) રૂ. ....અંકે રૂપિયા .... પુરા

(પ્રમોટરને સદર ફલેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના પ્લીથ લેવલાના

.. .બાધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૪૫% થી વધુ નહી તે રીતે)

!!!) રૂા. ....અંકે રૂપિયા.. પુરા

(પ્રમોટરને સદર ફલેટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના સ્લેબ લેવલના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજના ૭૦% થી વધુ નહી તે રીતે)

iv) રૂા. ....અંકે રૂપિયા .... પુરા

(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૭૫% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ફલેટના દિવાલ અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીના કામ પુર્ણ થયે.

v) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા

(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૮૦% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પૂર્ણ થશે.

vi) રૂા. ....અંકે રૂપિયા .... પુરા

(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૮૫% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ફલેટના સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીગ સાથે પૂર્ણ થયે.

vii) રૂા. ....અંકે રૂપિયા ....પુરા

(પ્રમોટરને આપવાના થતાં કુલ અવેજ ૯૫% થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ફલેટના સ્થિત હોય તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગના લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક, મિકેનીકલ અને

પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારની ફરસબંધી (પેવીંગ) અને અન્ય સુવિધાઓ જે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પૂર્ણ થયે.

viii) રૂા. ....અંકે રૂપિયા એલોટીને ફ્લેટ પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપાય તેના ૩૦ દિવસ પહેલાં એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે

૧(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજદિન સુધીના એટલે કે, એલોટીને યુનીટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સમક્ષ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/ સરકાર દ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/ પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સામે સંલગ્ન કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(e) સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એસ બી આઈ પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા થી વધુ નહી % વ્યાજનો દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને આગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદ્દા નં. (a) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરની દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧(f) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે, પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે

તે મુજબ સમયોજન/ ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને ફલેટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર ફલેટ સંબંધિત ઓકયુપન્સી અને અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨. ૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને ફલેટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ <u>**5763.25**</u> ચો.મી. છે (ત્રણ ની એફ એસ આઈ) તે પૈકી <u>**5763.25**</u> ચો મી ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અલમ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં <u>**5763.25**</u> (૨.૯૯ ની એફ એસ આઈ) ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર ફલેટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે, પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફકત સોસાયટીનો જ અધિકાર રહેશે.

૪.૧ જ પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને ફલેટનો કબજો એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક <u>એસ બી આઈ પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા થી વધુ નહી %</u> લેખે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને ફલેટનો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય તેના પર વાર્ષિક <u>એસ બી આઈ પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ વત્તા ૨ ટકા થી વધુ નહી %</u> લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાંણાના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટરને સદર કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ્ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાનો હકકદાર રહેશે.

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

૫. પ્રમોટર દ્વારા સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિદ્યાઓ જેવી કે, એક અથવા વધુ લીફટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર ફલેટનો કબજો મોડામાં મોડા તા. **૩૧ ડિસેમ્બર ૨૦૨૪** સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરેલ અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેન્કને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર ફલેટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય:

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દેવી આપત્તિ

(ii) (નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને /અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ, કોર્ટનું નોટીફિકેશન.

૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી : મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ મકાન વપરાશ દાખલા બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતી તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજ ની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા સદર ફ્લેટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની મૌખીક જાણ કરીએ થી એલોટી દિન-૩૦ પછી ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી દ્રારા ફ્લેટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી: ઉપરોકત મુદ્દા નં. ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૬.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો સોંપશે, જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફ્લેટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં ફ્લેટ સ્થિતિ છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કરે સેવાની (લીફ્ટ તથા જનરેટર સિવાયની) જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૮. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ ફ્લેટ/ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત ફ્લેટ રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારાવધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૯.૧ પ્રમોટર દ્વારા સદર ફલેટ રહેણાંક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ એન્ડ બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે ફલેટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરને વૈકલ્પિક /કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂ............./ - આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટીદ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી /એસોસીશેન /લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તથા તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂ. .... કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમ પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

(3) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલા રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

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

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ફ્લેટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની, એન અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતાં હોય તે ચુકવી આપશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને બનાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

(૧૨) એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફ્લેટ ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહી.

(૨) ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફ્લેટ ને અથવા જયાં ફ્લેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેના સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં ફ્લેટ સ્થિત છે તથા ફ્લેટ ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઇ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરીક સુધારા વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થીતીમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હો તે જ સ્થીતીમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનીક સત્તાધીકારીના કાયદા નિયંત્રણો કે પેટા નિયમો વિરૂધ્ધ આવુ કાંઇપણ કરવું કે કરાવવું નહી. ઉપરોકત શરતોને એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનીક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઇપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થીત છે તેની બાહ્ય કલમ સ્કીમમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ તથા પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કલર, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સીવાય કોઇપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઇ પ્રવૃતી કરવી નહી.

(૫) એવું કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થીત છે તે અથવા તેના કોઇપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે.

(૬) એપાર્ટમેન્ટ જયાં સ્થીત છે તે બિલ્ડીંગના કંપાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવા નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બીલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતાં નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુઓ એલોટી દ્વારા બદલવા કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વિમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કાંઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિક સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારી અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(૧૦) એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ પણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી, ફેકરેશન ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે તે વખતના નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી ફેડરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા તથા વાપર ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો જતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વીના દરેક વ્યાજબી સમયે સદર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બીલ્ડીંગની સ્થીતી અને હાલત તપાસવાની અનુમતી આપશે.

૧૫. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો – ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક લીગલ ચાર્જીસ પેટે ધરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. <u>સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.</u>

૧૭. **<u>પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી.</u>**

સદર કરારના અમલ બાદ એપાર્ટમેન્ટ મોર્ગેજ કરી શકશે નહી કે તેનો હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદા ના બાધ આવ્યા સીવાય

એલોટીએ જે શરતોએ યુનીટ ખરીદવા સંમતી દર્શાવેલ હોય તેના હીત કે અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૧૮. **<u>બંધનકર્તા અસર :</u>**

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહી જયાં સુધી સૌપ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશીત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજુ, પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થીત થાય જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન - ૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને પ્રમોટરે એલોટીને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ એમાઉન્ટ સહિત કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. **<u>સમગ્ર કરાર:</u>**

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર ફ્લેટા/યુનીટ સંબંધીત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજુતી કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખીક, જે કંઈ હોઈ તેને આ કરારથી રદ્દબાતલ અને બીનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૦. **<u>સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર -</u>**

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. **<u>એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ :–</u>**

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે, સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઇઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. **<u>કરાર રદ કરવા બાબત :</u>**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણ માં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરાર ની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. **<u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :</u>**

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીએ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમ ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક યુનીટ/ દુકાન કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. **<u>અમલનું સ્થળ :</u>**

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ જે એલોટીની પરસ્પર સહમતીથી નકકી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે આમ સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૫. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ

સુચીત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર દ્વારા સદર ઓફીસે હાજર થઇ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૬ સદર કરારની રૂએ એલોટી કે પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચીત ઇ – મેલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

એલોટીનું નામ :-

એલોટીનું સરનામું :-

ઇ-મેલ આઈ.ડી. :-

એક તરફવાળા (જમીન માલીક) :- પુષ્પા કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કર્તા શ્રી નીરજભાઈ બી દેસાઈ

સરનામું :- .

ઈ –મેલ આઈ.ડી. :-

જો ઉપરોકત કે ઈ – મેઇલ આઇડીમાં કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તો તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર પોસ્ટથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ ન થાય તો તમામ પત્ર વ્યવહાર એલોટી/પ્રમોટર તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૭. **સંયુકત એલોટીઓ :–** સંયુકત એલોટી (એક કરતા વધુ) ના કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે ઇ – મેલ આઇ.ડી.પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુકત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : –** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૯. **વિવાદનું નિરાકરણ** : – કોઇપણ વિવાદનો નીકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુઅલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોને જોગવાઇઓને આથી ગુજરાતી રીયલ એસ્ટેટ રીગ્યુલીટી ઓથોરીટી સતા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૦. **સંચાલક કાયદો :-** સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટને રહેશે. સદર રેરા એકટ ૨૦૧૬ ની તમામ કલમો બંને પક્ષોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી – વંચાવી, સમજી – વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શીડ્યુલ

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ – ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ - ૬ ના મોજે ગામ વડસર માં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૧ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ માં સમાવેશ

થતાં ફા.પ્લોટ નં. ૭ , જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૬૦.૦૦ ચો.મી.વાળી બીનખેતી જમીન કે જેમાં "પુષ્પ હાઈટ ॥" નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે, જે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર દિશાએ : માંજલપુર નો સીમાડો

દક્ષીણ દિશાએ : આર એસ ૩૨૧ ની બાકી જમીન

પૂર્વ દિશાએ : આર એસ ૩૨૨

પશ્ચિમ દિશાએ : રોડ

દ્રિતીય શીડયુલ

ઉપરોકત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે – આઉટ પ્લાન પ્રમાણે "પુષ્પ હાઈટ ॥ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટમાં "ટાવર-એ તથા બી" ટાવર પાડેલ છે. વીંગ-એ માં બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા વીંગ બી માં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગ છે. વિંગ એ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સાતમાં માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ નું આયોજન કરેલ છે. જયારે વિંગ બી માં પહેલા માળે થી સાતમાં માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ નું આયોજન કરેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટ/યુનીટ	**ફ્લોર**	**બાંધકામ એરીયા(કારપેટ) ચો.મી.**	**વરાડે પડતો કોમન,પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, વગેરે પણ વહેચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.**	**કુલ ચો.મી**	**વરાડે પડતી પણ વહેચાયેલી જમીનનો હિસ્સો ચો.મી.**

જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતરે :

દક્ષિણે :

અત્રે..મતુ અત્રે ....શાખા

એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક) : સાક્ષીઓ

૧..

(પુષ્પા કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કર્તા શ્રી નીરજભાઈ બી દેસાઈ)

૨..

(નોંધ : વ્યકિતગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

શેડયુલ – એ ફલેટ નું વિસ્તૃત વર્ણન ચતુ સીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો.

ફ્લેટ ની ઉતર દિશાએ :

ફ્લેટ ની દક્ષિણ દિશાએ :

ફ્લેટ ની પૂર્વ દિશાએ :

ફ્લેટ ની પશ્ચિમ દિશાએ :

શેડ્યુલ– બી : ફલેટનો ફલોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ - એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર ફલેટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ – બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટ (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં ઓલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ

પરિશિષ્ટ-સી : (ફલેટનું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા ..../- પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર

(પુષ્પા કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના
વહીવટ કર્તા શ્રી નીરજભાઈ બી
દેસાઈ)