

કબજા વગરનો બાનાખત કરાર

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૪ ના ચૈત્ર વદ ને વાર, તારીખ : ૨૦૧૮ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

....., ઉ. વ.આ....., ધંધો-, રહેવાસી,
....., વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં “ખરીદનાર અથવા એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

૧. જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, જ-એ, આમ્રકુંજ સોસાયટી, સ્પંદન એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ઉર્મિ-વેકસીન રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

૨. શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, જ-એ, આમ્રકુંજ સોસાયટી, સ્પંદન એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ઉર્મિ-વેકસીન રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

જેઓ પોતે તથા વ્યક્તિગત રીતે તથા નારાયણ રિઅલ્ટી પ્રા. લી. એ નામની કંપની જે અગાઉ નારાયણ લેન્ડ એન્ડ એસ્ટેટ કું એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરીકે ઓળખાતી અને તે નામે વેપાર-ધંધો કરતી હતી તેના ડાયરેક્ટર/ભાગીદાર તરીકે લીગલ કેપેસિટીમાં.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં “વેચનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ બાનાખત બીજા પક્ષ દ્વારા એકપક્ષવાળા તરફ બનાવેલ છે જે મુજબ :

સદરહું જમીન શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૮૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૮+૮૦+૮૧+૮૭+૮૮+૮૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી.

For Shree Ghanshyam Enterprise


Partner

(જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત આવેલ છે, તે જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર, માલિકી, કબજા ભોગવટાની આવેલી છે, સદર જમીનમાં બીન-ખેતી કરવાની પરવાનગી વડોદરાના કલેક્ટરશ્રી વડોદરાના ઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.તત્કાલ/એન.એ./એસ.આર./૮૨/૨૦૧૭-૧૮, તા.૦૧.૦૧.૨૦૧૮ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકા ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૬/એલ/૨૦/૨૦૧૮-૨૦૧૯, તા.૦૭.૦૭.૨૦૧૮ દ્વારા “શ્રી ધનશ્યામ રેસીડન્સી” નામની યોજનાને મંજૂરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત મુળ ચુનીલાલ મોતીભાઈ ચૌહાણ વિગેરેનાઓના નામે ચાલતી આવતી હતી તેઓ પાસેથી સદરહું મિલકત સબ પ્લોટ નં.૧ અંગે આ કરારના બપ તરફવાળા પૈકી નં.૧ એ તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૧૯૦ થી વેચાણ રાખેલ છે તથા સબ પ્લોટ નં.૨ વાળી મિલકત આ કરારના બપ તરફવાળા પૈકી નં.૨ એ તા.૦૪/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૩૧૦૨ થી વેચાણ રાખી સદરહું મિલકતના માલિક થયેલ છે. જે અવધરેલી ગામના ભમુના નં.૦૬ માં અલુકમે નોંધ નં.૪૦૮૫ અને ૪૦૮૬ થી નોંધ દાખલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ “સદરહું જમીન” ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર બનેલા છે.

સદરહું મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂા.....ની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઈ કર્યા બાદ બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં.૨ ની અનુસુચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહીં આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીંગ પ્લાન અને ટાવરની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે.

આ કરાર દ્વારા વેચાણમાં આવેલ મિલકતનું વર્ણન :

For Shree Ghanshyam Enterprise


Partner

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૯૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૮+૮૦+૮૧+૮૭+૮૮+૮૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ક્ષણવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી. (જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડ) માં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” નામની યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ તથા કોમન યુટીલીટી નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વરાડે પડતી વજ્ર-વહેચાયેલ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

હવે, સાક્ષી અપાયેલ વેચાણખત નીચે મુજબ છે.

વધુમાં બીજા પક્ષવાળા કરાર ખરીદનાર સાથે સદરહું મિલકત માટે કરાર કરે છે કે આ મિલકત ચોખ્ખી અને વેચાણલાયક છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકતના કોઈ પણ ભાગ કે સંપૂર્ણ મિલકત પર કોઈ પણ વ્યક્તિ કે કોઈપણ રીતે કોઈ જવાબદારી કે બોજો કરેલ નથી અને આ વેચાણ કરેલ, તબદીલ કરેલ મિલકતમાં કે તેના કોઈ પણ ભાગમાં કોઈ પણ વ્યક્તિનો હક કે રસ, દાવો કે જવાબદારી નથી, જો પણ કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થા દાવા કરતું આવે કે સદર મિલકત માટે વાંધા-વચકા કરે તો તે દૂર કરવાના ખર્ચની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે.

સદરહું જમીન પર બાંધવામાં આવનાર યોજનાનું નામ “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” છે અને કોઈ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ. સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્યે ચુકવવાનો રહેશે.

For Shree Ghanshyam Enterprise


Partner

તથા ખરીદનારએ ઉપરના તમામ દસ્તાવેજ અને તેની વિગતો વાંચેલ છે અને / એટલે કે તે આ મિલકતના ટાઈટલથી સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ત્યારબાદ તેમણે બિલ્ડરને માંગણી કરેલ છે જેનો ફ્લેટ / દુકાન નં. માળ....., કુલ કાર્પેટ એરિયા (RERA કાર્પેટ એરિયા મુજબ) ચો.મી. અને એટેચ્ડ બાલ્કની એરિયા ચો.મી. છે. અને જે સુચિ-બી માં વિશિષ્ટ રૂપથી દર્શાવવામાં આવેલ છે અને બિલ્ડરે પણ નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન માટે મંજૂરી આપેલ છે.

૧. આથી, પ્રમોટર ફ્લેટ વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે જેનો ફ્લેટ / દુકાન નં..... માળ....., ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ એરિયા (RERA કાર્પેટ એરિયા મુજબ) અનેમાં ખરીદનારને રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા અવેજ માટે આપવા મંજૂર થયેલ છે, જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, VAT, સર્વિસ ટેક્સ, GST, કે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. આ અવેજ ખરીદનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા ચુકવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે :

અનુ. નં.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ
કુલ				

: ફ્લેટ માટે અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

- રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.
- રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી રૂા...../- પુરા જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નકડી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષના સમયસર પહેલા પક્ષના ચુકવવાના રહેશે.

For Shree Ghanshyam Enterprise


Partner

- રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” ની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” માં દાદર, લીફ્ટવેલનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” ની લીફ્ટનું ફ્લઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફ્લયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાત તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- બાકી રહેતી રકમ રૂા...../- પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ નો કબજો એકતરફવાળાનાને સુપ્રત કરતી સમયે ચુકવવાના રહેશે.

આથી, “પ્રમોટર” ઉપર મુજબની રકમ મળ્યાની કબુલાત કરે છે.

૨. જત, બિલ્ડિંગનું બાંધકામ વડોદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગે મંજૂર કરેલ યોજના મુજબ કરવામાં આવશે. અલબત્ત, જો બિલ્ડર ઇચ્છે તો દુકાન / ઓફીસ / ફ્લેટ / ટાવરના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઈ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ દુકાન / ઓફીસ / ફ્લેટમાં કોઈ ફેરફાર હોઈ તો બિલ્ડર ખરીદનારાઓની લેખિત મંજૂરી મેળવવી પડશે. એ જ રીતે, મંજૂર થયેલ યોજનામાં કોઈ ફેરફાર કરે તો, વડોદરા મહાનગર પાલીકા વિભાગ દ્વારા લાદવામાં આવેલ દંડ કે ભરવામાં આવેલ પગલા માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. જત, ખરીદનારાઓ મંડળના સભ્ય બનવા માટે બંધનકર્તા રહેશે અને તેમણે કબજો લેતી વખતે સમક્ષ અધિકારી સમક્ષ સભાસદ ફી ભરવાની રહેશે. ખરીદનારાઓ એ મજકુર મિલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો કબજો લઈ લીધેલ માનવામાં આવશે અને તેને/ તેણીને વેચાણ ખતની તારીખથી મંડળ/ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સામાન્ય જાળવણી ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

૪. કબજાની, વેચાણ કરારના અમલની કે દુકાન / ફ્લેટ / ટાવરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયાની તારીખ, તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજ્ય

સરકારના અને સ્થાનિક સત્તાના તમામ ખર્ચા ડેવલપમેંટ ચુકવવાના રહેશે અને તે તારીખ બાદ દુકાન / ફ્લેટ / ટાવર ખરીદનાર/રઓએ ચુકવવાના રહેશે.

૫. તબદીલ / વેચાણ કરારની તેમના નામે કરવાની કાર્યવાહી અને નોંધણીના તમામ ખર્ચા ખરીદનાર/રઓએ ચુકવવાના રહેશે અને મંડળના થાપણની રકમના હિસ્સા માટે પણ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

૬. પ્રમોટર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મોકામાં માં મોકા તા..... સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગો માં એલોટ દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એજીમેન્ટના મુદ્દા નં.૧ મુજબ એલોટ દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દેવી આપત્તિ

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

૭. ૭.૧ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર, સમક્ષ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજકરણ લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન-૭ની અંદર તેના જતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યા એલોટ દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટ દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોક્ત મુદ્દા ૧૬.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યાથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક

ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટનન્સ ચાર્જ ચૂકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોઈ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં ચૂકવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહીં.

ખામીની જવાબદારી :

૮. મજકુર દુકાન / ફ્લેટ / ટાવરનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવતાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ દુકાન / ફ્લેટ / ટાવરની કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જ્યારે પણ શક્ય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે અને જો તે પ્રકારની ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન બને તો, ખરીદનાર/રાઓ ડેવલપર પાસેથી આ પ્રકારની નુકસાનીના કાયદેસર ના વળતર માટે હકદાર રહેશે. જોકે ખરીદનાર/રાઓ કોઈ પણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મજકુર બિલ્ડીંગના યુનીટ/ ટાવર/ ફ્લેટના માળખાના બદલાવ કરેલ હોવો હોઈએ નહીં, જેમાં કોલમ, બીમ કે બીજા તેમાં ફિટિંગમાં કરેલ બદલાવનો સમાવેશ થાય છે, આથી અહીં મંજૂર કરવામાં આવે છે કે ખરીદનાર/રાઓ બાષ્પરૂમ, કિચન કે ટોયલેટમાં એવો કોઈ પણ પ્રકારનો બદલાવ કરશે નહીં જેના લીધે પાણી લીક થાય. જો આ પ્રકારનો કોઈ પણ બદલાવ ડેવલપરની લેખિત મંજૂરી વગર કરવામાં આવેતો વળતરની જવાબદારી આપમેળે રદબાતલ થશે. અહીં ખામી શબ્દનો અર્થ ડેવલપર જાણી જોઈને કરેલ ઉત્પાદન કે કારીગરીને લગતી એમ થાય છે અને એપાર્ટમેન્ટમાં રહેનારા લોકોના નિષ્કાળજીપૂર્વકના ઉપયોગ, વાતાવરણની અનિયમિતતા ને લીધે થતી તુટકૂટનો તેમાં સમાવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજૂરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય ફ્લેટને થયેલ નુકસાનની ભરપાઈ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯. યુનીટને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઓની રહેશે અને ક્લાઉઝિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઈલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોકસી પુરાવાની રહેશે જેથી પાછી લીક ન થાય. વધુમાં ડેવલપરે ખરીદનાર/રાઓને આપેલી ઉત્પાદન સામગ્રીની વોરંટી અહીં આપેલ સમયગાળામાં પુરી થાય તો તેને યુનીટ/ ફેઝ/ ટાવરના જાળવણીમાં આવરી લેવામાં આવશે, અને જો ખરીદનાર/રાઓ દ્વારા તેના વાર્ષિક જાળવણીના કરાર ન કરવામાં આવે/ રિન્યુ ન કરવામાં આવે તો તેના કારણે ઉભી થતી ખામીઓ માટે ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૦. જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે યુનીટ/ બિલ્ડિંગ/ ટાવર ના અવારનવાર તુટકુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની ફિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રક્ચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી માથુલી તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહીં અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

૧૧. આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમની ટીમ દુકાન/ ઓફીસ/ ફ્લેટ/ ટાવરનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર, ફ્લોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંપૂર્ણ બિલ્ડિંગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઈપણ કામ કરશે નહીં.

૧૨. આથી ખરીદનાર/રાઓને આ સમજ સાથે વેચાણ માટેનું દુકાનો/ ફ્લેટો ખરીદવા માટે તૈયાર થયા છે કે મિલકતના કેસ જાહેરનામામાં આપેલ શરતો મુજબ શિડયુલ માં વર્ણન કરેલી મિલકતની એફ.એસ.આઈ માં જો વધારો થાય અને જો ડેવલોપર દ્વારા ટી.ડી.આર ખરીદવા માં આવે તો ડેવલોપર બાંધકામ વધારી શકે છે અને જો આ પ્રકારના બાંધકામની પરવાની મળે તો કોમન એરિયા અને સુવિધાનો વજન વહેંચાયેલ ભાગ પ્રમાણસર રીતે થતી જશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૩.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

૧૩.૨ પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

૧૩.૩ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૧૩.૪ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

૧૩.૪ સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

૧૩.૫ 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.

૧૩.૬ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/પ્લોટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એપાર્ટમેન્ટથી ઉદભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

૧૩.૭ પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

૧૩.૮ સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓની કાનૂની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

૧૩.૯ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૩.૧૦ સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનૂની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળે નથી.

૧૪. એલોટી/ઓ અથવા જેમના કાળે સદર એપાર્ટમેન્ટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

૧૪.૧ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી એપાર્ટમેન્ટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે બિલ્ડીંગમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૨ એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે એપાર્ટમેન્ટને અથવા જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે બિલ્ડીંગમાં ભાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તથા એપાર્ટમેન્ટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

૧૪.૩ આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કોઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

૧૪.૪ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશન કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય ક્લર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.

૧૪.૫ એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ અને બિલ્ડીંગ કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે અથવા તેના

કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

૧૪.૬ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, ઝેંટવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

૧૪.૭ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓ કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

૧૪.૮ જે હેતુથી એપાર્ટમેન્ટ વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૪.૯ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી સદર એપાર્ટમેન્ટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોર્ડી / ફેડરેશનના 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 બોર્ડી/ફેડરેશન દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટાના તથા વાપર - ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૫. દસ્તાવેજની વિગતો :-

જત,ખરીદનારની માંગણી પર, પ્રમોટરે ટાઈટલ, ખત અને દસ્તાવેજો, ઓર્ડર, એન.એ.ઓર્ડર, પરવાનગીઓ, નોંધણીના પ્રમાણપત્રો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, સદરહું જમીનના ટાઈટલ સર્ચ રિપોર્ટ, નુકશાન ભરપાઈ ખત, પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્લાનની

બાંધકામ કરવાની, લેઆઉટ, પ્રમોટરના અને જમીન જાગીર (અધિનિયમન અને વિકાસ) કાયદો ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે) અને તેના અંતર્ગત બનાવવામાં આવેલ બીજા કાયદાઓ અને અધિનિયમો આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડિઝાઇનો અને વર્કોનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચાવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય. અને સદર કરાર મુજબ અમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી અમો ખરીદનાર સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીશું.

૧૭. આથી બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનાર/રાઓને દુકાન / ફ્લેટ/ ટાવરની સીમાને અડીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર કે તેને અડીને આવેલ અગાસી કે અગાસીની ખુલ્લી જગ્યા કે જગ્યાઓ ક્ષણવવામાં આવી હોય તો તેવા ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ તે પ્રકારની જગ્યાને ખુલ્લી જગ્યા તરીકે કે અગાસી તરીકે જ વાપરશે અને તેના પર કોઈ પણ પ્રકારના કાયમી કે કામચલાઉ માળખા ઉભા કરવામાં આવશે નહીં અથવા અગાસીનો કોઈ પણ ભાગ ઢાંકવામાં આવશે નહીં કે અગાસીના કોઈ પણ ભાગ કે દિવાલ નો બગીચા તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવશે નહીં, અને જો બિલ્ડીંગના ફ્લેટના ખરીદનાર/રાઓને કે વાપરનારાઓ આ શરતોનો ભંગ કરશે, તો પ્રમોટર આવા કોઈ પણ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે તે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવા માટે હકદાર રહેશે અને તેનું જોખમ જે તે ખરીદનાર/રાઓનું રહેશે અને આ પ્રકારના માળખાને કાઢવામાટેના ખર્ચ કે નુકસાનીની ભરપાઈ કરીદનાર/રાઓ ને કરવાની રહેશે. આ શરતના પ્રકારે, ખરીદનાર/રાઓ ઉપર જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરશે અને તેમને અનન્ય રીતે વાપરવા માટે આપેલ મિલકતમાં કોઈ પણ માળખું ઉભું કરશે નહીં.

૧૮. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલીકી હકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના રહેશે. ભવિષ્યમાં સદર ટાવરના અગાસી (ટેરેસ) માં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઈ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફ્ટ, ગટર લાઈન, ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઈટ તથા ગેસ

કનેકશનની લાઈન અંગે જોડાણ કરવા અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલિકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

૧૯. જો ખરીદનાર/રાઓ ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળતા પહેલાં વેચાણ આપેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવા ઈચ્છતા હોય તો તેમને આ પ્રકારનો કબજો એ સમજૂતિ સાથે આપવાનો રહેશે કે ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યાં સુધી અન્ય કોઈ પણ સ્થાનિક સત્તા દ્વારા પાછીનું જોડાણ મળી શકશે નહીં.

૨૦. સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, ઉપયોગ કરવાનો હકક “શ્રી ધનશ્યામ રેસીડન્સી” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

૨૧. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૨. વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિઘ્રલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૩. 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 વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૨૪. સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં....., તા. ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

સુચિ-“અ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૮૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૮+૮૦+૮૧+૮૭+૮૮+૮૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ

ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી. (જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની જમીન.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૯૧, ક્ષેત્રફળ પ્લોટ નં.૮૯+૯૦+૯૧+૯૭+૯૮+૯૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ક્ષણવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી. (જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની જમીન/મિલકતમાં મંજૂર થયેલ નક્કા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી” નામની યોજનાનાટાવરમાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં....., વાળી મિલકત તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ / દુકાનનું બાંધકામનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	સદર ફ્લેટ / દુકાનને વચગેશી વચગેશી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

સદરફું ફ્લેટ / દુકાનની ચારુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સુચિ - “ક”

એપાર્ટમેન્ટ ના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફેમવર્ક અને બ્લોકનું કડિયાકામ

For Shree Ghanshyam Enterprise

 Partner

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ વિંડો.

બધા રુમમાં વીટરીફાઈડ ફ્લોરિંગ

સારી ગુણવત્તાવાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર

આઈએસઆઈ બ્રાન્ડની ગુણવત્તાવાળી ઈલેક્ટ્રીક સ્વીચો

કનસિલ્ડ આઈએસઆઈ વાયરીંગ

પુરતા ઈલેક્ટ્રીક પોઈન્ટ સાથે ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ અને સ્વીચો.

નોંધ :

સદરહું વિગતો સામાન્ય છે જે સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા પર આધારિત હોવાથી બદલાઈ શકે છે.

કોઈ પણ વધારાની વિગતો કે કામની અલગથી કિંમત ચુકવવાની રહેશે. ઉપર આપેલ મુજબ નકકી થયેલમાં કોઈ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વજર્ય કરવા પર રિબેટ કે રીફંડ મળશે નહીં.

સર્વગત સુવિધાઓ

- મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- એલિવેટર
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

જેની સાક્ષીએ આ કરાર ના દિવસે મહિને વર્ષ ૨૦૧૮ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

બીજા પક્ષવાળા /વેચનાર :

૧.
(જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ)



For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

૨.
(શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ)

લખાવી લેનાર/અંકતરફવાળા:



For Shree Ghanshyam Enterprise


Partner