રજી.નંબર : ____________

તારીખ : ____________

।। બાનાખતનો કરાર ।।

“Aashray Antilia”

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : **/૦૯/૨૦૨૨** ના રોજ

"**Aashray Antilia**" નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ **ત્રીપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ નં.** ____ વાળી સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર

અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન માલીક/પ્રમોટર/આયોજક) :-

Shiv Aarcon(P.No.**AEPFS5353D**)એ નામની ભાગીદારી પેઢી કેજેની ઓફીસ ટી.પી.-૮, ફા.પ્લોટ નં.૩, બ્લોક/સર્વે નં.૩૪૬,૩૪૭/૨,૩૪૮,ગોત્રી,વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **મિતેષ સુરેશભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.**૩૬**, (Aadhaar No.**9649 5385 1166**) (જેમને હવેપછી આ કરારમાં **લખી આપનારા** અગર **એક તરફવાળા** અગર **જમીન માલીક** અગર **પ્રમોટર/આયોજક** 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-પ્રમોટર/આયોજકની માલીકી-કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલ્કત કે જે તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ **ગોત્રી**ના બ્લોક/સર્વે નં. **૩૪૬, ૩૪૭/૨, ૩૪૮** વાળી જમીન કે જેનુ અનુક્રમે માપ **૫૫૬૪.૦૦** ચો.મી. અને **૨૯૩૪.૦૦** ચો.મી. અને **૨૦૨.૦૦** ચો.મી. મળી કુલ માપ **૮૭૦૦.૦૦** ચો.મી.છે. કે જેનો મુસદ્ધારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૮** માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં.**૩** નો અંતીમખંડ નં.**૩** મળેલ છે. જે મુજબ તેનુ માપ **૫૨૨૦.૦૦** ચો.મી.છે.

સદર ઉપરોકત જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉત્તરોતર થયેલ ફેરફારો મુજબના માલીકો, મુખત્યારો અને કબજેદારો **મૈયત છગનભાઈ રામાભાઈ તથા વિગેરે**ના કૌટુંબિક વારસદારો **લીલાબેન છગનભાઈ રાઠોડ તથા વિગેરે**નાએ બીનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવાની જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી,વડોદરાનાએ તા.૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ, હુકમ નં. CB/NA/Vadodara/Gotri/346/1005917/2019 અને તા.૧૯/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ, હુકમ નં. CB/NA/Vadodara/Gotri/348/1005921/2019 અને તા.૧૯/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ, હુકમ નં. CB/NA/Vadodara/Gotri/347-2/1005929/2019 અન્વયે મેળવ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીનના વેચાણ અંગેનો વેચાણ અવેજ **જતીનકુમાર મહાદેવભાઈ પટેલ તથા વિગેરે**નાએ સંયુકત ભેગા મળી ચુકવવી આપી, તા.**30/૦૧/૨૦૨૧** (હુકમ તા.**૦૫/૦૨/૨૦૨૧**) ના રોજ, લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. **૧033** અન્વયે વેચાણ રાખતાં અને રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રકમાં તા. **૨૩/૦૮/૨૦૨૧** (પ્રમાણીત તા. **૨૩/૧૦/૨૦૨૧**) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોધ નં. **૭૪૪૯** અન્વયે નામફેર થયા મુજબ **જતીનકુમાર મહાદેવભાઈ પટેલ તથા વિગેરે**સંયુકત સહ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રકમાં તા. **૨૩/૦૮/૨૦૨૧** (પ્રમાણીત તા. **૨૩/૧૦/૨૦૨૧**) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોધ નં. **૭૪૪૯** અન્વયે અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓના સંયુકત સહ નામે નામફેર થયેલ હતી.

સદર ઉપરોકત કુલ **૫૨૨૦.00** ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન માલીકો **જતીનકુમાર મહાદેવભાઈ પટેલ તથા વિગેરે** પાસેથી, સદર જમીનના વેચાણ અંગે, **અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો**એ સંયુકત ભેગા મળી,પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપી, તા. **૨૯/૦૪/૨૦૨૨** ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં. **૪૯૪૭** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી.જે આધારે સદરહું જમીનના **અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી**ના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા. **૦૫/૦૫/૨૦૨૨** ના રોજ પડેલ વેચાણ નોધ નં. **૭૫૦૭** અન્વયે અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી/પ્રમોટરના નામે નામફેર થયેલ છે.

૨) સદર **૫૨૨૦.00** ચો.મી. વાળી પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા. **૧૫/૦૭/૨૦૨૨** ના રોજ, રજાચીઠ્ઠી નં. **003LD22230058** અન્વયે મેળવ્યા મુજબ કુલ-૨૪ વીલા યુનીટ અને કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ અંગે નકશા મંજુર કરાવી "**Aashray Antilia**" નામની આયોજન કરેલ છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોકત મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાયમાં રેરા કાયદાયી 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/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 નોધણી કરાવેલ છે.

૪) સદરહું યોજના હેઠળની જમીન-મિલકતના કબજા-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 વિગેરે ની 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 લખીલેનારા-એલોટીનાએ જોઈ-તપાસી-ચકાસી લઈ ખાત્રી કરી લીધેલ હોઈ, તે અંગે લખી લેનારા-એલોટી નાએ સંતોષ વ્યક્ત 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 તમામ નુ 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 લેખના પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા અપાયેલ મંજુરીઓ પ્રમાણેના પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ આયોજીત "**Aashray Antilia**" નામની યોજનામાં કુલ-**...** વીલા યુનીટ અને કોમન રોડ-રસ્તા અને 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.) અને સદરહુ પ્લોટેડ જમીનમાં પોતાની આગવી પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ હોઈ, જેમાં કોઈપણ પ્રકારનુ આગવુ ગેરેજ આપેલ નથી.

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,મેઈન્ટેન્સની/ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસની રકમ,સેસ,ટી.ડી.એસ ની રકમો તથા અન્ય કર-વેરા,કોર્પો.ટેક્ષો વિગેરે નીયતદરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે અલગથી લખી લેનારા/એલોટીનાએ ચુકવવાની રહેશે. કે જેમાં સત્તા અધિકારો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારો ઘટાડો 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 સર્ટિફીકેટ 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 **<u>SBI MCLR Rate + 2%</u>** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી વ્યાજસહની રકમ પરત ચુકવવાની 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 લખી લેનારા/એલોટીએ તે બાબતે અધિકાર આપેલા છે કે એલોટી દ્વારા કાયદેસરના 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 લખી લેનારા/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.

નોધ :- (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 ઉપ્લબ્ધ જમીન/પ્લોટેડ એરીયા **૫૨૨૦.૦૦** ચો.મી. મુજબ @ **1.80** પ્રમાણે **9396.00** ચો.મી. એફએસ.આઈ એરીયા છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારો ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકય, તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **3650.81** ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે. જેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ ના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન માં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટરે/આયોજકે સદર પ્રોજેકટ/યોજનાની જમીનમાં નકકી થયા મુજબ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા દીન સુધી ફકત પ્રમોટર/આયોજકનો અધિકાર રહેશે.અને ત્યારબાદ સંપુર્ણ હકકો યોજનાના એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે.

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 પરીપુર્ણ કરવા અંગે નકકી થયેલ સમયમર્યાદા તે પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓકયુપેશન સર્ટિફીકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ અથવા બંન્ને, જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ/યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા 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) આપતિઓ, 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 એગ્રીમેન્ટી 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-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફકત એલીવેશન/કોનસેપ્ટ દેખાવ માટે બનાવેલ છે.

અમો આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ 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 આપનરા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તાં, માપ, ફીકસચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતા ઓ અંગે કે ઉપયોગમાં લેવાનાર 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 મિલકતના બાંધકામ પુર્ણ કરવાની કાર્યવાહીઓ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા **તા. 31/12/2025** ના રોજ સુધીમાં 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 પરવનાગીઓ મુજબ મળેલ સમયમર્યાદામાં વધારા સિવાયની સમયમર્યાદા દરમ્યાનની સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય,તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીને, જો યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતાં ન હોય તો, લખી લેનારા/એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબ અંગે **SBI MCLR Rate + 2%** પ્રમાણે વ્યાજ ગણી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપતાં સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તે જ રીતે લખી લેનારા/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 ઉપ્લબ્ધ 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 ખર્ચે 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 કિમત પર જીએસટીની રકમ,સર્વિસ ટેક્ષ,જી.ઈ.બી.માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની

રકમ/ફંડ,મેઈન્ટેન્સની/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 સમયમર્યાદા/મુદ્દતમાં સત્વરે સુપ્રત કરવાનો છે/સોપી દેશે. પરંતુ **ઉપરોકત પેરા નં.૨.૨)** માં જણાવેલ વિગત પ્રમાણે ખાસ સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના ખાસ કિસ્સાઓ સિવાય અન્ય કોઈ, કારણોસર **ઉપરોકત પેરા નં.૪.૧) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની તા. 31/12/2025** ના રોજ સુધીની **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/આયોજક આથી લેખીત ખાત્રી બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે પ્રમોટર/આયોજકનાએ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી 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/આયોજક દ્વારા પરીપુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતો ની પુર્તતાઓ કરી આપી,એલોટીને મિલકતનો કબજો સંભાળવા અંગે નોટીસ/જાણ કરેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં સુપ્રત કરશે એટલે કે એલોટ દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયા બાદ અથવા પ્રમોટર/આયોજક 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 મેન્ટેન્સ 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 સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાર્યવાહીઓ પરીપુર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન સટીફીકેટ મળેથી,**વર્ષ-પાંચ(૫)** સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તા માં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના દયાનમાં લાવે,તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, લખી લેનારા-એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી 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 આપતી ઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તોતે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેન્સ શિડ્યુઅલનુ પાલન ન થયુ હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટરનાની 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 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 નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો,પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ 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 તેના 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 એશોસીએશન ની

નોંધણી 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 એશોસીએશનમાં 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,યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ,કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન એમીનીટીઝ તથા એફએસઆઈ અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે સહના અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. અને તે તમામ 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. અને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેથી અગાસી જેતે યુનીટ વેચાણ માલીકનાની થનાર હોઈ, યુનીટની અગાસી ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઈ લાગ-ભાગ,હકક, અધિકાર રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) તબદીલ-વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિંગને ભાડુાપટ્ટે 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 નોંધણી 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 પાલન 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 રીપોર્ટ માં 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 કરેથી વેચાણ આપવા નકકકી કરેલ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ, શાનગીરો અથવા બોજા 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 નકકી 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 નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી કેજેનાથી મિલકતના 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 રસ્તા, 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 નકકી 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 તે 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 નકકી કરેલ મિલકત જ્યાં છે તે કંપાઉન્ડની બહાર અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો,એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે વ્હીકલ/કાર વોશીગ જેવુ કૃત્ય કરશે 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 કરતે 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 વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે યોજના અંગે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઇપણ 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 ડયુટી-નોધણી ખર્ચ બાબત :-

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/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 ડ્યુટી 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 જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કેજે "**Aashray Antilia**" ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબની 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, જે મિલકતના માપ તથા યોજના વિગેરેની, તમામ માહીતી મેળવી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી યોજનાની અન્ય જમીનમાં કે કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે કોમન રોડ-રસ્તામાં કે કોમન પ્લોટમાં 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 સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૭) 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 કરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૮) અમો આથી, સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર યોજનાના રસ્તાઓમાં અન્ય કોઈને જવા-આવવામાં તકલીફ કે અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે નહી કે કોઈપણ પ્રકારે કુલ, ઝાડ કે બાંધકામ કરી, ફેન્સીંગ મારી દબાણ કરવાનુ રહેશે નહી. એટલે કે કંપાઉન્ડ વોલની બહાર કોઈપણ પ્રકારે માલીકી રહેશે નહી કે માંગી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૯) અમો આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના કેજે વિકસીત થતાં વિસ્તારમાં આવેલ હોઈ, જેતે ઓથોરેટી દ્વારા પાણી, ડ્રેનેજની લાઈનો કયારે અપાશે, તેની કોઈ જાણ નથી. જે અત્યારે

પાણીની વ્યવસ્થા અંગે હંગામી ધોરણે કોમન બોર મારફતે અને ડ્રેનેજની વ્યવસ્થા અંગે હંગામી ધોરણે ખાળકુવાની વ્યવસ્થા કરી આપવાની હોઈ, તેનો વાપર,ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો કરવા-કરાવવાનો હોઈ, તેનો જાળવણી, નિભાવણી, સફાઈ, મરામત અંગેનો ખર્ચ વિગેરે સહીયારો ભોગવવાનો રહેશે. અને અમો લખી આપનારા-યોજનાના આયોજકો સાથે જેતે ઓથોરેટી દ્વારા મેળવવી અપાવવા અંગે આગ્રહ રાખી શકાશે નહી કે ભવિષ્યમાં માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી. તે અંગે યોજનાના તમામ યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૦) 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 સોસાટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી તમામ હકકો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનુ છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૧) સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીનના વિકાસ અર્થે મેળવેલ પરવાનગીઓ અન્વયે મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ/આવેલ યોજનામાંથી પસાર થતા ઈન્ટરનલ રોડ કાયમી ખુલ્લી રાખીને સહીયારો જવા-આવવા માટે વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવાનો હોઈ, તે આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ કેજે એન્ટ્રી ગેટોથી જઈ-આવી શકાય,તે રીતે કાયમને માટે રોડ-રસ્તો કાયમી ધોરણે ખુલ્લો રાખવાનો છે અને રહેશે. અને સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે/ ફા.પ્લોટનંબરોવાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા,નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો-સવલતોનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/યોજનાનુ આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે. તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે.તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી.અને સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જેતે ડેડ એન્ડવાળા યુનીટ માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ આપેલ છે.

૨૨) સદરહુ યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમનવાયરીંગ, કોમન એમીનીટીઝ, સામુહીક વપરાશ અંગેની સુવીધાઓની 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 બોકસ, 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 મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/પ્રમોટરનાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી. વધુમાં 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.

૨૩) અમો પ્રમોટર 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/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 વાયરીંગમાં/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 અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુના યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તો તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૪) સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટોના સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, નળ-ડ્રેનેજની પાઈપો, ઈકયુપમેન્ટ, 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-વોરટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નહી કે ગણાઈશું નહી. અને સદરહું યોજનામાં પ્રર્વતમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપ્લબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ધસારા-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.

૨૫) સદર યોજના અંગે ઉપરોકત મેળવેલ મંજુરી અન્વયે મંજુર થયેલ નકશાઓની શરતોને આધીન રહી, તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો વાપર,ઉપયોગ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ પધ્ધતિ મુજબ કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા-કરાવ્યા સીવાય, ફક્ત રહેણાંક માટે કરવાનો રહેશે.અને સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, ગેમ પાર્લર, સાયબર કાફે, ટયુશન/કોચિંગ કલાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની જેવી પ્રવૃતિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુનો અથવા તો 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.

૨૬) સદરહું આયોજીત યોજના અંગે મંજુર થયેલ/કરાવેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ, કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો હોઈ, રોડ-રસ્તામાંથી કે એક-બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન,સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર,ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ,મરામત ખર્ચ ખામી યુક્ત લાઈનવાળા જેતે યુનીટ માલીકોએ જ કરવાનો રહેશે. અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર લેખ લખેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરાના વિભાગ-૪ ના મોજે ગામ **ગોત્રી**ના બ્લોક/સર્વે નં.**૩૪૬,૩૪૭/૨,૩૪૮** વાળી, મુસદ્ધારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૮ ના મુળ ખંડ નં.**3** ના અંતીમખંડ નં. **3** વાળી જમીન કેજેનુ માપ **૫૨૨૦.00** ચો.મી.છે.જે બિનખેતીની જમીનમાં "**Aashray Antilia**" નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ટી.પી.રોડ આવેલો છે.
પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૧ અને ૨ આવેલ છે.
ઉત્તરે : લાગુ ટી.પી.રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે : લાગુ ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

સદર ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકીમાં આવેલ **ત્રીપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ નં. .....** (કેજે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ નં. ....) કેજેના **પ્લોટનુ માપ ....** ચો.મી. અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટનુ માપ **.......** ચો.મી. અને કોમન રોડ-રસ્તાનુ માપ **...** ચો.મી. મળી કુલ માપ **.......** ચો.મી. છે.

સદર ઉપરોકત પ્લોટેડ જમીનમાં **ગ્રાઉન્ડ ફલોરનુ ......** ચો.મી.ના અને **ફસ્ટ ફલોર નુ ....** ચો.મી. અને **સેકન્ડ ફલોરનુ ....** ચો.મી. કારપેટ એરીયા કેજે **ગ્રાઉન્ડ ફલોર ......** ચો.મી.ના અને **ફસ્ટ ફલોર ....** ચો.મી. અને **સેકન્ડ ફલોર** પર સ્ટેર કેબીનના **.......** ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**ના સંપુર્ણ બાંધકામવાળી તથા તેમાં આવેલ નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેકશનો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના હકકો સહની જમીન-મિલકત 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. **...........=00** (અંકે રૂા. **.....................**) પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. કેજે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

૧) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂા. **...............-00** પુરા કેજે **.....................** **બેંક**ના ચેક નં. **..........** દ્વારા (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 **30%** 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 ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દિવાલોનુ ચણતર અને 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, લોબીના 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 સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ફલોરીંગ, લાઈટવાયરીંગ અને ફીનીસીંગ 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) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં :-

૧) **સ્ટ્રકચર** :- સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર એ સુચવ્યા/ડીઝાઈન મુજબ આરસીસી અને બ્રીક મેસેનરીવર્ક.

૨) **દિવાલ** :- અંદરના ભાગે સીમેન્ટ પુટ્ટી સાથેનુ સ્મુધ્ધ પ્લાસ્ટર અને બહારના ભાગે વેધર સીલ્ડ એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.

૩) **ફલોરીંગ** :- તમામ રૂમોમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.

૪) **દરવાજા** :- આકર્ષક મેઈન ડોર સ્ટાર્ડડ ફીટીંગ સાથે અને અને અંદરના ભાગે સારી ગુણવત્તાવાળા લેમીનેટ સાથેના ફલસડોર.

૫) **બારી** :- એલ્યુમીનીયમ સેક્સનની ગ્લાસવાળી સેફ્ટટી ગ્રીલ સાથે.

૬) **રસોડું** :- ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ એસએસ શીંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધીની ગ્લોઝેડ ટાઇલ્સ.

૭) **બાથરૂમ** :- ફલોરીંગમાં સીરામીક ટાઈલ્સ અને ડેકોરેટીવ ગ્લાઝેડ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધીની

૮) **પ્લમ્બીગ :-** સારી ગુણવત્તાં વાળા સીપી ફીટીગ્સ સાથેનુ ઈન્ટનલ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીગ.

૯) **ઈલેકટ્રીક** :- એપ્રુવલ કવોલેટીવાળુ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ, સારી ગુણવત્તાં વાળી સ્વીચો, માસ્ટર બેડ રૂમમાં એસી પોઈન્ટ.

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

યોજનામાં એમીનીટીઝ (Amenities) :-

• કોમન એરીયામાં સીસીટીવી કેમેરા• ડેકોરેટીવ એન્ટ્રન્સ અને કંપાઉન્ડ વોલ • ચોવીસ કલાક સિક્યુરીટી • વરસાદી પાણીનો સંગ્રહ • લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન/પાર્ટી લોન • ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા • આઉટડોર બેઠક • સ્વીમીંગપુલ • મિની થિયેટર રૂમ • એસી જિમ્નેશીયમ • લાઈબ્રેરી • ગેમ રૂમ • બેન્કયુ હોલ • અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક કેબલીંગ • આંતરીક રસ્તાઓ.

૨૭) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળા-પ્રમોટરનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેક,ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર જમીન-મિલકત ના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક 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 આપી, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

માલીક/એક તરફવાળા/પ્રમોટર/આયોજક :- **સાક્ષીની સહી :-**

Shiv Aarcon એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે =========

------------------------- =========

મિતેષ સુરેશભાઈ પટેલ

લખી લેનારા-એલોટી-બીજી તરફવાળા :-

( )