:: <u>વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)</u> ::

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ : / ૦૫ / ૨૦૧૯ ના રોજ નીચે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર</u> ::-

કામધેનુ ઈન્ફ્રા (Kamdhenu Infra) PA No. : ……………………………..

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનું નોંધણીનું સરનામું નાથીબા નગર પાસે, મીરા ચાર રસ્તા, કારેલીબાગ હરણી રોડ, વડોદરા : ૩૯૦૦૨૨ છે. તેના તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો,

૧. **શ્રી નીમીષ મોતીચંદ્ર બહલ,** ઉ. વ. : પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ/૯૦૧, શાંકુતલ, લાલબાગ પુલ પાસે, માંજલપુર, વડોદરા : ૩૯૦૦૧૧. PA No. : ABVPB9571F. & Adhar No.__________

૨. **શ્રી હિતેન્દ્રકુમાર ચીમનલાલ પટેલ,** ઉ. વ. : પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૯, વિશ્વનાથ સોસાયટી, એરપોર્ટ સામે, હરણી રોડ, વડોદરા : ૩૯૦૦૨૨. PA No. : AQQPP8067Q. & Adhar No.________

હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનારા ::-

શ્રી............................, ઉં. વ. : પુખ્ત, ધંધો : નોકરી,
ધર્મે : હિન્દુ, PA No.____________ & Aadhar No.
રહેવાસી :

તે લખાવી લેનાર / ખરીદનાર

હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના (વિભાગ - ૫ / બાપોદ) ના મોજે ગામ : સવાદ, તા. જી. વડોદરાના સર્વે નં. ૭૮ પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૫૪.૦૦ ચો. મી. છે. જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ માં આવેલ મુળખંડ નં. ૧૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૧ મા સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૪૮.૦૦ ચો. મી. આવેલ છે. જે મિલકત અમો લખી આપનારે તેના માલિક

શ્રી નિર્મલભાઈ રમણભાઈ ઠકકર વિગેરે પાસેથી તારીખ : ૨૧/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૬૪૧૭ થી તેના માલીકો પાસેથી ખરીદેલ છે. આમ, અમો લખી આપનાર સદર જમીનના સંપુર્ણ માલીક અને કબજેદાર છીએ. તે રીતે અને ત્યાર થી સદરહું પ્લોટની જમીન અમોની કબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટ વાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે.

૨. પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટ નું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબધિત પ્રમોટર ના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબધિત તમામ કાયદાકીય જરુરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૭) સાત માળના બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજના ને **"કામધેનુ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૩. પ્રમોટર પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવા સદન માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.........................., તારીખ :.......... થી મેળવેલ છે. તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સતા મંડળ નાએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં.........., તારીખ :........... થી મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરેલ છે કે મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા નીચે તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

૪. પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં............, તારીખ :......... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ - (૧) માં રજુ છે.

૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટર ના આકીટેક **શ્રી રુચીર શેઠ, ડિઝાઈન સ્ટુડીયો (કન્સ. એન્જી.)** તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **શ્રી આશુતોષ દેસાઈ, એ.ડી.સી.ઈ** ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬. તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મેહસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીર્પોટ પ્રમાણ પત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭. પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતા / વડોદરા મહા નગર પાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર - ૨ માં રાખેલ છે.

૮. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજા નું પ્રમાણ પત્ર મેળવવામાં આવશે.

૯. એલોટીએ તેના તારીખ :................ ના પત્ર થી **“કામધેનુ કોમ્પલેક્ષ”** બિલ્ડીંગમાં, એપાર્ટમેન્ટ નં.............. જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો. મી. આ............... વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ / દુકાન નં. માટે અરજી કરેલ છે.

૧૦. એલોટીને **“કામધેનુ કોમ્પલેક્ષ”** બિલ્ડીંગમાં, એપાર્ટમેન્ટ નં............ જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો. મી. આ.............. જેના ચો. ફુટ. આ............. વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ / દુકાન નં. તે સાથે કવર્ડ પાર્કીંગ / કોમન પાર્કીંગ ચો. મી. આ............. સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ “રેરા” કાયદાની કલમ - ૨ માં ખંડ અને મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ - ૨ માં એપાર્ટમેન્ટન નું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ - ૨ માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળ નો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળ માં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરે નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

૧૧. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરાર માં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરુપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા “૯”, માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ - ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચાણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો</u> :

૧.૧. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા “૧૦” માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કદવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ - ૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ - ૨ માં એપાર્ટમેન્ટ નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ - ૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામ ના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે..... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે. અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨. કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા .....ચો. મી. છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :-

૧. બાલ્કની ચો. મી. ....

૨. ખુલ્લી અગાસી ચો. મી.............

૩. વરંડો ચો. મી. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો. મી. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રુા................. અંકે રુપિયા .... પુરા થાય છે.

૧.૩. સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રુપે જે વધારો સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરેલ છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આપેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪.(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના રુા............ અંકે રુયિપા .... પુરા પ્રમોટરની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૧. રુા............ અંકે રુપિયા .... પુરા (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર કરારના અમલ બાદ.

૨. રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી તે રીતે)

૩. રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના પ્લીથ લેવલના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી તે રીતે)

૪. રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) એપાર્ટમેન્ટના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા અને બારીના કામ પુર્ણ થયે.

૫. રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહી તે રીતે) એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પુર્ણ થયે.

૬. રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીગ સાથે પુર્ણ થયે.

૭. રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે બિલ્ડીગ અથવા વિંગના લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય જરુરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, સંબધિત વિસ્તારની ફરસબંધી (પેવીગ) અને અન્ય સુવિધાઓ જે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પુર્ણ થયે.

૮. બાકી પડતી રકમ રુા............. અંકે રુપિયા .... પુરા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપાય તેની સામે અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેરટ મેળવ્યા બાદ.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવની એકાઉન્ટ પેઇ ચેક / ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"કામધેનુ ઈન્ફ્રા"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં વડોદરા મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪.(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટર ને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

૧.૫. પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમીનીટી વિગેરે. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરુર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ. એસ. આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ " ૨ "

૧.૬. (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મ્યુ. કોર્પોરેશન) ધ્વારા ઓકયુપેસન પ્રમાણ પત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયા ની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમત ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછી કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે

૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં ભાવ વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭. <u>પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

એ. એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

૧.૮. પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએસનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરુરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરુરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા મુસદારુપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તે એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

૧.૯. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુ. અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાંણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીો જે પ્રમોટર સંબધી હોય) વિગેરે, તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા

પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ થર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૦૨. પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

૦૩. <u>સમયે અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરુ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણ પત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ માં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળતા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે. ચુકવી ને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૦૪. <u>પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટ નું બાંધકામ</u>

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટ ના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ. એ. આર. (એફ. એસ. આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીને સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ. એસ. આઇ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૦૫. **એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ**

૫.૧. પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૬** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ / દુકાન નં. રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તલેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટરનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરેલ છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણી સમય માટે સમય વધારો કરવાનો હકકદાર રહેશે.

૫.૨. સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણ પત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીને મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુ. અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩. પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર

રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલ થી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટ નો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરી થી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪. <u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટી રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે.</u>

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદકરણની તારીખ થી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

૦૬. <u>એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u>

૬.૧. એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરુરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના

દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટર ની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને **રુા................ અંકે રુપિયા .... પુરા** મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચ ની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨. એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરુરી કાગળો, પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

૦૭. **<u>પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી</u>**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરુરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરુરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હકક ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધીત કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સામે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

આઈ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

જે. એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટ ની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેકટ માં જરુરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે. પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૦૮. <u>એલોટી / પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,</u>

એ. એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીને કબજાની તારીખતી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી. એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લધન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાનત થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો ગટર, મોરી, પાઇપ, અને તેને લગતા લતમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તેવી યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઇ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં, બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી આપે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટ ના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રુપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

જી. મકાનને સંબધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતની હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ. સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમા કોઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૦૭.૧. **કબજો લેવાની કાર્યવાહી**

પ્રમોટર સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતનોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન - ૪૫ ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૦૭.૨. પ્રમોટર ધ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન - ૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૦૭.૩. **એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ નો કબજો લેવામાં ચુક થવી**

ઉપરોકત મુદ્રા ૦૭.૧. મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૦૭.૧. માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૦૭.૪. સદર મિલકત નો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયા એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિ પુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૦૯. **<u>એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત.</u>**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રોજેકટ ને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રમાણ સરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અતવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ - ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. **ક્ષતીની જવાબદારી**

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ ૫ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્ગયારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીાે, સેવાની ગુણવતા ને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧. **સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના લાન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨. **સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર**

પ્રમોટર / મેઈનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરુરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીમાં સમયમાં (સવિાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ માં પ્રવેશ આપશે.

૧૩. **<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ</u>**

"કામધેનુ કોમ્પલેક્ષ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરુમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રુમ, મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રુમ, અગ્નિ શામ પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. **<u>એપાર્ટમેન્ટ સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u>**

એ. એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે ના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરુપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫. **<u>એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત</u>**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબધીત સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા જે કોઇ જરુરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરુરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. **<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન કરશે નહી</u>**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૬.૧. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. જયા સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭. **<u>સંબધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન</u>**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ - ૧૯૭૩ ને અનુરુપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ - ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. **<u>બંધનકારક અસર</u>**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર પરત કરે નહી ત્યા સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરે સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ થયેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારણા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગ ની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય ૯૦ દિવસ માં પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. **<u>સંપુર્ણ કરાર</u>**

આ કરાર ને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત કે કાઇ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારા કરવાના હકક પ્રમોટર પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૨૧. **<u>આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત</u>**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબધીત આ નીચે ઉત્પન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર એપાર્ટર્મેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

૨૨. જો આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ નિરર્થક હોવાનું નિર્ધારીત કરવામાં આવશે અથવા અધિનિયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ અથવા તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને નિયમો હેઠળ નિરર્થક અથવા અમલ પાત્ર હોઇ શકે છે, તો કરારના આ પ્રકારના જોગવાઇઓ વ્યાજબી રીતે અસંગત હોવાનું માનવામાં આવશે અથવા કાઢી નાખવામાં આવશે આ કરારના હેતુથી અને કાયદા હેઠળ લાગુ કરવામાં આવેલા કાયદા અથવા નિયમો અને નિયમનોને અનુરપ આવશ્યક હદ સુધી, જે સ્થિતિમાં હોઇ શકે છે અને આ કરારની બાકી જોગવાઇઓ આ કરારના અમલીકરણ સમયે લાગુ પડે તે મુજબ માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૨૩. **<u>અલગતા બાબત</u>**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૪. **<u>કરારમાં જયા જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ.</u>**

જયા જયા ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે. ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૫. **<u>વધારાની ખાત્રી</u>**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરુરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરુરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરુરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરુરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૬. **<u>સહી કરવાનું સ્થળ :</u>**

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૭. **<u>નોંધણી</u>**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૮. **<u>સુચનાઓ</u>**

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેશ કરેલ સરનામે રજીસ્ટ્રર ટપાલ થી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧. એલોટીનું સરનામું :

૨. પ્રમોટરનું સરનામું : કામધેનુ ઈન્ફ્રા, નાથીબા નગર પાસે, મીરા ચાર રસ્તા, કારેલીબાગ હરણી રોડ, વડોદરા - ૩૯૦૦૨૨.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૯. **સંયુક્ત એલોટી**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

૩૦. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટરની સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૫૪૮૬.૪૦ ચો. મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરી ને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ. એસ. આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ. એસ. આઇ. નો લાભ મેળવીને ૮૨૨૯.૬૦ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૮૨૨૯.૬૦ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલો સુચિત એફ. એસ. આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૩૧. **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

૩૨. **વિવાદનો ઉકેલ**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરતે.. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬. તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૩. **<u>શાસન વ્યવસ્થા</u>**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રુપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્શોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

<u>એલોટી</u>

<u>સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)</u>

....

એલોટીની સહી

<u>સાક્ષીની સહી</u>

૧. નામ :

સરનામુ :

૨. નામ :

સરનામુ :

<u>પ્રમોટર</u>

<u>(કરાર કરી સહી કરનાર)</u>

....

સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત

<u>સાક્ષીની સહી</u>

૧. નામ :

સરનામુ :

૨. નામ :

સરનામુ :

:: <u>પરિશિષ્ટ - ૧ (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કીંગ વિગેરે સહિત)</u> ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના (વિભાગ - ૫ / બાપોદ) ના મોજે ગામ : સવાદ, તા. જી. વડોદરાના સર્વે નં. ૭૮ પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૫૪.૦૦ ચો. મી. છે. જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ માં આવેલ મુળખંડ નં. ૧૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૧ મા સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૪૮.૦૦ ચો. મી. વાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક / કોમર્શીયલ હેતુ માટેની હાઈ રાઈઝ ઈમારત કે જે **"કામધેનુ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાય છે.

<u>ચતુઃસીમા</u>

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

:: <u>પરિશિષ્ટ - ૨ (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)</u> ::

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ - ૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે **"કામધેનુ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારત માંહે થી **ના .... ટાવર માં .... ફલોર** પર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નં...........** કારપેટ એરીયા .... ચો. મી. તેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઃસીમા</u>

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉંત્તરે :

દક્ષિણે :

:: <u>એનેક્ષર "૧"</u> ::

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણ પત્ર

:: <u>એનેક્ષર "૨"</u> ::

સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરે. ની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)