

: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ ના કારતક વદ ને વાર, તારીખ : .
 . ૨૦૨૨ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :, રહેવાસી,

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

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

VAISHNAVI DEVELOPERS જેનો Pan No.AAUFV8239Q છે, અને જેની ઓફીસ : બી-૩૬, વરીયા સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત-૩૯૦૦૨૪ મુકામે આવેલ છે, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર - અશોકભાઈ દેવજીભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.૪૧, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, બી-૩૬, વરીયા સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત-૩૯૦૦૨૪. આધાર નં.૭૪૬૧ ૨૨૭૭ ૬૬૬૨. Pan No.AEDPC6764Q.

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

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

અમો લખી આપનાર બીજાતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા ભોગવટાની જમીન શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વિભાગ-૫ (બાપોદ) ના મોજે ગામ હરણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૮-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨૨ છે, તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત આવેલ છે, જેને હવે પછી અહીં આ બાનાખતમાં “સદરહુ જમીન” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૨૨૮, તા.૨૫.૦૨.૨૦૨૨ થી (૧) વિનોદભાઈ જાદવજીભાઈ મોજીદ્રા (૨) મનોજકુમાર પ્રેમજીભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલીકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો બીજીતરફવાળાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. આમ અમો એકતરફવાળા સદરહું મિલકતના માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ. આમ, અમો બીજીતરફવાળાને સદરહું મિલકતનો વેચાણ, વ્યય કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે.

સદરહું જમીન અંગે VAISHNAVI DEVELOPERS નામની ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી સરકારશ્રી (Registration of Firm) માં અરજી ક્રમાંક નં..... તથા ફર્મ રજી. નં..... થી કરવામાં આવેલ છે. જેમાં VAISHNAVI DEVELOPERS ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર અશોકભાઈ દેવજીભાઈ પ્રજાપતિ નામની નોંધણી / સમાવેશ કરવામાં આવેલ 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. આથી અવેજની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

: અવેજની ચુકવણી માટેની વિગત :

અનુ. નંબર	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
૨.	આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં	૩૦% રકમ
૩.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ
૪.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું	૭૦% રકમ

	બાંધકામ પુરૂ થયે	
૫.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયે	૭૫% રકમ
૬.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પુરૂ થયે	૮૦% રકમ
૭.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ
૮.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ
૯.	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ

એક પક્ષવાળા એ જરૂરી દસ્તાવેજો, બિલ્ડીંગ પ્લાન અને ટાવરની ચકાસણી અને તેનો અભ્યાસ કરેલ છે, અને તેઓ બાંધકામ કરેલ મિલકત અવેજ રૂા...../- એકે રૂપિયાપુરામાં બીજા પક્ષવાળા પાસેથી ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. આથી તેની પહોંચ તમને આપવામાં આવે છે, જે નીચે મુજબ છે.

આ કરાર દ્વારા વેચાણમાં આવેલ મિલકતનું વર્ણન :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વિભાગ-૫ (બાપોદ) ના મોજે ગામ હરણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૮-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨૨ છે, તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫.૦૦ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન/મિલકત છે અને સદરહું જમીનના બીનખેતી શાખા દ્વારા બીનખેતી ઉપયોગ માટે વડોદરાના કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તેમના દ્વારા હુકમ ક્રમાંક નં.રીવી. / એન.એ. / એસ.આર. / ૨૭૮ / ૨૦૧૭-૧૮, નં.જમીન-ડી / કલમ-૬૫ / વશી / ૬૯૮૪ થી ૬૯૮૨/૧૮, તા.૦૩.૧૨.૨૦૧૮ થી પરવાનગી મળેલ છે.

“સદરહું જમીન” પર ટાવર-એ તથા બી, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ, અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટ નું બાંધકામ કરવા માટે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓએ ધારા-ધોરણસર જરૂરી લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન નકશા તૈયાર કરી વડોદરા મહાનગર પાલીકામાં જરૂરી બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા રજુ કરતા, વડોદરા મહાનગર પાલિકા ની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિક્રી નં.વોર્ડ-૨/૮૨/૨૦૨૧-૨૦૨૨,

તા.૨૫.૦૧.૨૦૨૨ અન્વયે આપેલ છે, જે દ્વારા ટાવર-એ તથા ટાવર-બી નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, જે “Aarya Bliss” તરીકે ઓળખાય છે.

ફ્લેટ નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ (ચો.મી.)	બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	સદર ફ્લેટને વરાડે પડતી વણ-વહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

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 “Aarya Bliss” છે અને કોઈ પણ વ્યક્તિ તે નામ બદલી શકશે નહિ. સહિયારા જાળવણી મંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ જાળવણી ખર્ચ દરેક સભ્યે ચુકવવાનો રહેશે.

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 નં માળ....., કુલ કાર્પેટ એરિયા ચો.મી. તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઈ. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

તથા વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલકત 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 નં..... માળ....., ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ એરિયાઅનેમાં ખરીદનારને રૂ...../- 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 રૂ...../- અંકે રૂપિયાપુરા ચુકવેલ છે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે :

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

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 ઈચ્છે તો ફ્લેટ / ટાવરના યોગ્ય બાંધકામ માટે તેમાં જરૂર મુજબ કોઈ પણ ફેરફાર કરવા માટે હકદાર છે. જો કે, વેચાણ આપેલ દુકાન / 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. ખરીદનાર/રાઓ 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 ફ્લેટ / ટાવરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયાની તારીખ, તેમાંથી જે તારીખ પહેલી આવે તે તારીખ સુધીના તમામ કર અને રાજ્ય સરકારના અને સ્થાનિક સત્તાના તમામ ખર્ચા ડેવલપરે 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 મોડામાં મોડા **તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૬** 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 એગ્રીમેન્ટના 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 દૈવી 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/ ફ્લેટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગાવઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ 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 પ્રમોટર મિલ્કત નો કબજો તારીખ તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૬ સુધી અથવા તે પહેલા સોપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને ફ્લેટ સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાની મિલ્કત રદન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+ ૨ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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 સૂચવે 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.

૭.૫ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટી ને સોંપવામાં આવે આખરે કારપેટ એરીયા ની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહી ને ફેરદાર ની વિગત પુરી પડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપેન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે.કાર્પેટ એરીયા ની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમત ની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે

૭.૬ કારપેટ એરીયા ની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત ની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમત માં ફેર ગણતરી કરાવવામાં આવશે.જો ઠરાવેલ મર્યાદા કર્તા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમો મા ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની માર્યાદા માં વધારાની કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.ઓલોટી ને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હશે તો પ્રમાટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તા માં તે માગણી કરશે.આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણી કરનાર અવેજ ચુકવણી માટેની વિગતમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

ખામીની જવાબદારી :

૮.મજકુર ફ્લેટ / ટાવરનો કબજો આપ્યાની તારીખ અને ખરીદનાર/રાઓને ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા તારીખમાંથી જે પણ પહેલા આવે તેના ૫ વર્ષ દરમિયાન, જો ખરીદનાર/રાઓ ફ્લેટ / ટાવરની કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ખામીઓની કે કારીગરોના

કામની ગુણવત્તાની કે સર્વિસની ડેવલપરે આ પ્રકારની ખામીઓ જ્યારે પણ શક્ય બને ત્યારે તે પોતાના ખર્ચ 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 કોઈપણ પ્રકારનો ખાસ કરીને મંજૂર બિલ્ડીંગના યુનીટ/ ટાવર/ ફેઝના માળખાનાં 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 બાથરૂમ, 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 તુટકુટનો તેમાં સમાવેશ થતો નથી, અને જો આ પ્રકારનું કામ મંજૂરી વગર કરવામાં આવે તો અન્ય ફ્લેટને થયેલ નુકશાનની ભરપાઈ ખરીદનારે કરવાની રહેશે.

૯. યુનીટને સાચવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/રાઓની રહેશે અને કલાઉડિંગ માટે જરૂરી તમામ કાળજી લેશે જેમાં તેમણે ટાઈલ્સના જોડાણોમાં નિયમિત રીતે સિમેન્ટ/ ઇપોકસી પુરાવાની રહેશે જેથી પાણી 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/ બિલ્ડીંગ/ ટાવર ના અવારનવાર તુટકુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રક્ચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી મામુલી તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહીં અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

૧૧. સદર ફ્લેટ/મિલકતના નકશામાં એકતરફવાળાની જરૂરિયાત મુજબ અમારી ઉપયોગીતા અને જરૂરીયાત મુજબ અમો એકતરફવાળાએ કહ્યા મુજબ સ્થળ પર અમો બીજીતરફવાળાએ ફેરફારો કરેલ છે, જે ફેરફાર અમો એકતરફવાળાએ આજરોજ જોઈ તપાસીને સંતોષપર્વક સદર મિલકતનો કબજો સંભાળેલ છે, અને તેથી ભવિષ્યમાં સદર

મિલકત બાબતે જે કાંઈ ફેરફારો કરેલ છે, તે અમો એકતરફવાળાએ કહ્યા મુજબ કરેલ હોવાથી કોઈ તકરાર કરીશું નહિ.

૧૨. આથી ખરીદનાર/રાઓ કે તેમની ટીમ ફ્લેટ / ટાવરનો કબજો મેળવ્યા બાદ તેનો RCC સ્ટ્રક્ચર, ફ્લોરિંગ, કોમન વોલને અને આ રીતે સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગને નુકશાન પહોંચે એવું કોઈપણ કામ કરશે નહીં, અને કરે તો ડેવલોપર્સની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૧૩. આથી ખરીદનાર/રાઓને આ સમજ સાથે વેચાણ માટેનું ફ્લેટ 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 વણ વહેંચાયેલ ભાગ પ્રમાણસર રીતે ઘટી જશે.

૧૪. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વોરંટીઓ :

૧૩.૧ પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ 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, લાઈસેંસ 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, લાઈસેંસ અને પરવાનગીઓ કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરિયા 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/ફ્લેટ ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી 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 કાનુની, 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 સત્તમંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળે નથી.

૧૫. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે 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 બાંધકામ 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 વિરૂદ્ધ એવું કંઈ 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 કલર 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, ઑઠવાડ 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 બોડી / 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 બોડી/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.

૧૬. 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 બાંધધરીઓ, લેઆઉટસ, 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 રિઝાઈનો અને વર્ણનો ના તમામ દસ્તાવેજો નિરીક્ષણ માટે આપેલ છે.

૧૭. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફ્લેટ 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 સ્પેશ, 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.

૧૮. આથી બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનાર/રાઓને ફ્લેટ/ ટાવરની સીમાને અડીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર કે તેને અડીને આવેલ અગાસી કે અગાસીની ખુલ્લી જગ્યા કે જગ્યાઓ ફાળવવામાં

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 નુકશાનીની ભરપાઈ ખરીદનાર/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.

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

૨૦. સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન તથા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વપાર ઉપયોગ કરવાનો હકક “Aarya Bliss” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે. કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. નો કોઈ હકક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ.

૨૧. વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ 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.

૨૨. 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.

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

૨૪. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલીકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકકો 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 હકકો 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 કનેક્શનની લાઈન અંગે જોડાણ કરવા અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

૨૫. સદર મિલકત ની રકમ ચુકવવામાં ડીલે થશે તો સદર બાનાખત રદ થાય તો બાનાપેટે આપેલ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટીને પરત આપવામાં આવશે.

૨૬. કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૭. પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં. અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૮. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૨૨૮૫ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ.

મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૩૪૪૨.૫૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૪૨૯.૮૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે.

૨૯. પ્રમોટર મિલકત નો કબજો તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૬ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને દુકાન/ફ્લેટ સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાની મિલ્કત રદન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+ ૨ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવા નુ રહેશે.

૩૦. પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી _ કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તરીખથી વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

૩૧. મકાનનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહિ. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતીની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી

કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૩૨. 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.

૩૩. પ્રમોટર વધારાની કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. નુ કલેમ કરશે નહિ તથા અગાસી/ટેરેસ ના તમામ હકકો એલોટી / એપાર્ટમેન્ટ / સોસાયટીના તમામ સભ્યોનું રહેશે.

૩૪. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે રજાચિકી તથા મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ એફ.એસ.આઈ. પ્રમોટર દ્વારા વાપરવામાં આવેલ છે, તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, કોમન જમીન ફક્ત ઉક્ત પરિયોજનાના સંયુક્ત સભાસદો (એસોસીએશન ઓફ એલોટી) ની માલિકી રહેશે.

૩૫. બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U.C.) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહિ. અગર હકક આવે તો એસોસીએશન ઓફ એલોટીને મળી જશે.

સુચિ-“અ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વિભાગ-૫ (બાપોદ) ના મોજે ગામ હરણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૮-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨૨ છે, તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત. સદરહું ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૪/૧ ની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે :

સદરહું જમીન રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨/૨, મુજબની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે :

પૂર્વ : રેવન્યુ સર્વે નં.૮૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ગામતળ આવેલ છે.

ઉત્તરે : રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨/૨ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

સદરહું જમીન ક્ષયનલ પ્લોટ નં.૧૨૨, મુજબની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :

- પૂર્વ : ક્ષયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૬ આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : ક્ષયનલ પ્લોટ નં. ૧૧૭ આવેલ છે.
 ઉત્તરે : ક્ષયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૩ આવેલ છે.
 દક્ષિણે : ૮' મીટરનો રોડ આવેલ છે.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વિભાગ-૫ (બાપોદ) ના મોજે ગામ હરણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૮-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, ક્ષયનલ પ્લોટ નં.૧૨૨ છે, તે ક્ષયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “Aarya Bliss” નામની યોજનાના ટાવર..... માં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઈ. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા સદર ફ્લેટને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા અને કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વ :
 પશ્ચિમે :
 ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :

સુચિ-“ક”

એપાર્ટમેન્ટ ના બાંધકામ માટેની વિગતો

વિગતો :

સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન પ્રમાણે આર.સી.સી. ફેમવર્ક અને બ્લોક/ઈટોનું કડિયાકામ.

પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ વિંડો.

બધા રૂમમાં વક્ટરીફાઈડ ફ્લોરિંગ.

સારી ગુણવત્તા વાળુ સીપી ફિટીંગ અને સેનેટરી વેર.

આઈ.એસ.આઈ બ્રાન્ડની ગુણવત્તા વાળી ઇલેક્ટ્રીક સ્વીચો.

કનસિલ્ડ આઈ.એસ.આઈ વાયરીંગ

પુરતા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટ સાથે ઇલેક્ટ્રીક 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 નક્કી થયેલમાં કોઈ પણ વસ્તુ રદ કરવા પર કે વર્જ્ય કરવા પર રિબેટ કે રીફંડ મળશે નહીં.

સર્વગત સુવિધાઓ

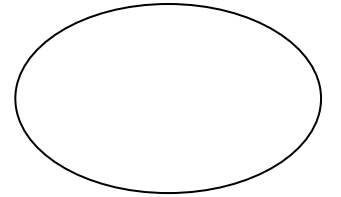
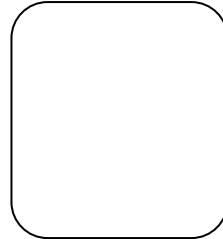
- મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ
- કંપાઉન્ડ વોલ
- એલિવેટર
- સર્વગત પાણીનો પુરવઠો

જેની સાક્ષીએ આ કરાર ના દિવસે મહિને વર્ષ ૨૦૨૨ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

બીજાપક્ષવાળા / વેચનાર/પ્રમોટર :

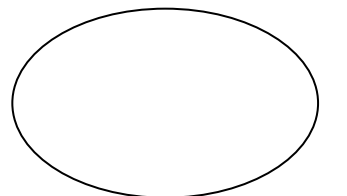
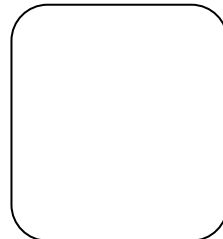
VAISHNAVI DEVELOPERS

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર
અશોકભાઈ દેવજીભાઈ પ્રજાપતિ



.....
(અશોકભાઈ દેવજીભાઈ પ્રજાપતિ)

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:



.....