



## :-: કબજા રહિત સાટાખત કરાર :-:

ગુજરાત રાજ્યના, રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૬/૧ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪(રૈયા) એફ.પી.નં. ૭૨૪ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી એમાલગમેશન પ્લોટ નંબર ૫+૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૦-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"એપલ-એ"** તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની માંહેથી --- માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. --- જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. -----, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ----- અને બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ----- નો કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

ટી. પી. સ્કીમ નં.૪ (રૈયા), ઓ. પી. નં.૫૧, એફ. પી. નં.૭૨૪,  
રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૯૮, તા.૨૪/૦૨/૨૦૨૦,  
રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. નું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.----- તા.---/---/૨૦---.  
વેચાણ કિંમત રકમ ₹.૧૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પંદર લાખ પુરા.

(૧) ----- (PAN. -----)  
ઉ.વ.આ. ---, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો: -----, (AADHAR NO. -----)  
રહે. ----- .....તે ફ્લેટ ખરીદનારાઓ  
("ફ્લેટ ખરીદનાર" એ સંજ્ઞામાં તેઓ જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

### જોગ લખી આપનારાઓ:-

**"ડ્રીમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી (PAN. AAQFD7031G)**  
રજી. ઓફીસ "હનુમંત", મધુવન પાર્ક, શેરી નં.૨, પાટીદાર ચોક ની બાજુમાં,  
સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટના ભાગીદારો :-

(૧) મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૮, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) દિનેશભાઈ દેવકરણભાઈ ગડારા

ઉ.વ.આ. : ૪૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

**નંબર-૧ તે "ડ્રીમ ડેવલોપર્સ" ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે,**

**.....તે ફ્લેટ વેચનાર**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **ખમોટર** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

...૩/-

આ કરાર આજરોજ પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજ્યના, રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૬/૧ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪(રૈયા) એફ.પી.નં. ૭૨૪ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૫-૦૦ અમો ડ્રીમ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૭૪, તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૦ થી નારણભાઈ ઠાકરશીભાઈ સખીયા પાસેથી તથા પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૫-૦૦ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૭૫, તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૦ થી લીલાબેન નારણભાઈ સખીયા પાસેથી મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન અને પરવાનગી સાથે ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૫ અને ૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૦-૦૦ ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી એમાલગમેશન અને રીવાઈઝડ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનો પ્લાન મંજૂર કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૯૮, તા.૨૪/૦૨/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે અને મંજૂર થયેલ એમાલગમેશન પ્લાન મુજબ સદરહું એમાલગમેશન થયેલ પ્લોટો ને પ્લોટ નં. ૫+૬ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સદરહું પ્લોટ નં. ૫+૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૦-૦૦ ઉપર અમોએ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ **"એપલ-એ"** નામ આપેલ છે. સદરહું **"એપલ-એ"** માં મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં વિઝીટર્સ પાર્કીંગ, ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ તથા લીફ્ટનું બાંધકામ તથા પ્રથમ માળ થી પાંચમાં માળ સુધી દરેક માળ પર લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ટોયલેટ, ડબલ્યુ.સી, બાથ, વોશ અને ફોયર એવા ૧ (એક) યુનીટ તથા લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ટોયલેટ, ડબલ્યુ.સી, બાથ અને વોશ એવા ૧(એક) યુનીટ નું બાંધકામ તથા સીડી, પેસેજ તથા લીફ્ટનું બાંધકામ એમ મળી કુલ ૧૦ ફ્લેટ્સનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના પાંચમાં માળ ઉપરની અગાસી પર ઓવર હેડ વોટર ટેંક તથા સીડી રૂમ અને લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલકત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. આ રીતે પ્રમોટર સદરહું **"એપલ-એ"** પરિયોજનાની જમીન પર એપાર્ટમેન્ટ્સ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃતી ધરાવે છે.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોક્ત **"એપલ-એ"** તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.—— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ———, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ——— અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.——— ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

...૪/-

// ૪ //

પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેક્ટની રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ હેઠળ **Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA)** સમક્ષ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન નં..... થી નોંધણી કરાવી છે. જેની અધિકૃત નકલ એનેક્ષર—બી માં જોડવામાં આવી છે.

પ્રમોટર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે પરીયોજનાની જમીન પર બાંધવામાં આવી રહેલ ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટ્સ વેચવાનો તેમજ એપાર્ટમેન્ટ્સ જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેમની(એલોટી) સાથે કરાર(રો) કરવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેક્ટના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના એન્જનીયર શ્રી સી.એમ.શિંગાળા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ—૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા ખરાઈ કરવા આપ્યા છે તે એલોટીના કાયદાશાસ્ત્રી દ્વારા ખરાઈ કરાવી કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. હકકપત્રક—૬ નો ઉતારો, ગામ નમુના નં.૨ અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી તેમને સંતોષ થયો છે.

સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે—આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ પર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે—આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટના નકશા અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલ એનેક્ષર—એ તરીકે આપવામાં આવી છે.

પ્રમોટરે ઉક્ત બિલ્ડીંગના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્સ, સેક્શન્સ અંગે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી મંજૂરી મેળવેલ છે અને તેઓ બાકીની મંજૂરીઓ જુદા જુદા સત્તામંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉક્ત બિલ્ડીંગનું પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

...૫/—

// ૫ //

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળે અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો લાધ્યા છે, જેનું પાલન પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત બિલ્ડીંગનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તદ્દનુસાર, ઉક્ત સુચીત નકશાઓ મુજબ ઉક્ત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

એલોટીએ ઉક્ત "એપલ-એ" તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.—— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ———, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ——— અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.—— ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ————— છે. અને 'કાર્પેટ એરીયા' એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહીં જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફ્લેટ પોતાને વેચવાની સંમતી આપી છે, તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી પેટે રકમ ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરાની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે(જે પોતાને ચુકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું પ્રમોટર કબુલે છે અને સ્વિકારે છે) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉક્ત ફ્લેટના વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજૂતી મુજબ પ્રમોટર આથી ફ્લેટ એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર સાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે કે.....

(૧) પ્રમોટર ઉક્ત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ તથા પ્રથમ થી પાંચમાં માળ  
...૬/-

// ૬ //

ધરાવતા બિલ્ડીંગો, સંબંધીત સત્તામંડળે વખતો વખત મંજૂર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય, એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં એલોટીની લેખીત સંમતી અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧(એ)(૧) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી "એપલ-એ" તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.—— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ———, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ——— અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.——— ની ખરીદી રકમ ₹.15,00,000/- અંકે રૂપિયા પંદર લાખ પુરાની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનો ફ્લેટ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉક્ત કિંમતમાં તમામ મજીયારા વિસ્તાર અને બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે, મજીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજા એનેક્ષરમાં આપવામાં આવ્યું છે.

(૨) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી "એપલ-એ" તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.—— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ———, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ——— અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.———, ₹.15,00,000/- અંકે રૂપિયા પંદર લાખ પુરાની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે, અને પ્રમોટર તે મુજબનો ફ્લેટ, તે મુજબની બાલ્કની/વરંડો/વોશ એરીયા બાલ્કની/ઓપન ટેરેસ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

૧(બી) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧(એ)(૧) થી (૨) માં જણાવવામાં આવેલી ફ્લેટની કુલ કિંમત રકમ ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા છે.

૧(સી) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રકમ ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરાની રકમ(કુલ કિંમતના ૧૦%થી વધુ નહીં) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રકમ ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% ...૭/-

થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

- (૨) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લિનથ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
  - (૩) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ, અને સ્ટીલ્ટ્રસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
  - (૪) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
  - (૫) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટનાં સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
  - (૬) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
  - (૭) ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળસક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જ રૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય – નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
  - (૮) બાકીના ₹...../- અંકે રૂપિયા ..... પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- ૧(ડી) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મુલ્યવર્ધીત કર, જી. એસ. ટી. અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાનો છે, જે પ્રમોટર
- ...૮/-

નકકી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

- ૧(ઈ) કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહીં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર "વિકાસ ખર્ચ"(ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ) વધારો થવાના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાના કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાના કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા મટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડાસે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.
- ૧(એફ) પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી એલોટીએ ચુકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે, જે તેઓ, સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવું રિબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કિ કરવાની જોગવાઈઓની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યાબાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માંગી શકશે નહીં.
- ૧(જી) બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યાબાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નીર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2 ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થતો હોયતો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ...૯/-

// ૯ //

૧(એ) માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ) એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતાં લેણા સામે, એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને, બહુમાળી બિલ્ડીંગ/પાંખના કિસ્સામાં બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/મજલા ની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા અનેક હપ્તાઓમાં પેટા-વિભાજિત કરવામાં આવશે.

૨. (૧) પ્રમોટર આથી, ઉક્ત નકશાઓ મંજૂર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરવા, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

(૨) પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્ત્વનો છે. પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી ફ્લેટ એલોટીને સોંપવા તથા મજીયારા વિસ્તારો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ જ રીતે, એલોટીએ, તેમણે ચુકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહીં ઉપર ખંડ ૧(સી) માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ(ચુકવણીનું આયોજન) બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પ્રોજેક્ટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૪૮૬.૦૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે—આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પ્રોજેક્ટને લાગુ પડે છે

...૧૦/-

// ૧૦ //

૪૮૬.૦૦+૨૩૩.૫૫ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પ્રોજેક્ટમાં પ્રમોટરે, પ્રોજેક્ટની જમીન પર તેમણે ૭૧૯.૫૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪. (૧) પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટેના અને એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને— જેઓ આ પ્રોજેક્ટ માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી— કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના 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 તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને સંમત થાય છે.

૪. (૨) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નીયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર ખંડ-૪(૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકકને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે એલોટીએ પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી અને એલોટીએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી એલોટીને નોટીસ આપવાની રહેશે, એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તીના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજુતી સધાયા મુજબના

કોઈપણ "લિક્વિડેટેડ ડેમેજ્ઝ" અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફ્લેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

૫. ઉક્ત બિલ્ડીંગ અને ફ્લેટમાં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ અને સેનેટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફ્ટ્સ જેવી સુવીધાઓ અથવા "પ્રાઈસ રેન્જ" આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬. પ્રમોટર, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુક્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ- ૪(૧) માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ કરવામાં નિયેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફ્લેટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી.

(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭. (૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લીખીત નોટીસ આપીને, નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદ્દનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથા પ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની

અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭. (૨) પ્રમોટર તરફથી, ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લીખીત નોટીશ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે.

૭. (૩) એલોટી ફ્લેટ કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો :—

પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લીખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ(નુકસાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાંધધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭(૧) માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૭. (૪) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, ફ્લેટમાં અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

૮. એલોટી, ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક તરીકે કરશે. અથવા કરવાની પરવાનગ આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચીત મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીના પેટા નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા

...૧૩/—

માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રેશન અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવશે નહીં.

- (૧) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લીખીત નોટીસ આપે કે ફલેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પ્રોજેક્ટની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો — જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે — પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેક્ટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પ્રોજેક્ટની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેનાભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને, નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા. નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ, ઉક્ત બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયો તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટી, પ્રમોટરને, ઉક્ત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને તબદીલી અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયીક ફી સહીત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જસ અને કિંમતો માટે રૂા..ની રકમ ચુકવશે.

...૧૪/-

૧૨. બિલ્ડીંગના માળખા અથવા પાંખના માલીકી ફેર/તબદીલી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉક્ત બિલ્ડીંગના માળખા/ પાંખની તબદીલી કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે. પ્રોજેક્ટની જમીનના, ઉક્ત એપેક્સ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલીકી ફેર કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને, ઉક્ત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

૧૩. પ્રમોટરના નિવેદનને અને વોરંટીઓ :-

- (૧) પ્રમોટર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ 'ટાઈટલ રિપોર્ટ' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેક્ટની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ પ્રોજેક્ટની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પ્રોજેક્ટના અમલ માટે તેઓ પ્રોજેક્ટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (૨) પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરીયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (૩) 'ટાઈટલ રીપોર્ટ' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાયના પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ અન્ય કોઈ દબાણો નથી.
- (૪) 'ટાઈટલ રીપોર્ટ' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાયના પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.
- (૫) પ્રોજેક્ટની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ/પાંખ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. પ્રોજેક્ટની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ/પાંખ હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની, પરીયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ/પાંખ અને મઝીયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય ...૧૫/-

// ૧૫ //

કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ/પ્લોટ સહિત, પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉક્ત ફ્લેટ વેચવાં અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખું તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મજિયારા વિસ્તારનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે.

(૧૦) પ્રમોટરે ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણા, લેણા પ્રીમીયમ, નુકસાન અને/ અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યું છે તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અને/અથવા પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી(આ સંપત્તીના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટીસ સહીત)

૧૪. ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યો છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબો કરાર કરે છે :-

(૧) એલોટીને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફ્લેટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યો છે તે બિલ્ડીંગમાં કે તે બિલ્ડીંગને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનીક સત્તા મંડળોની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(૨) એલોટી ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખરતનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં ...૧૬/-

આવેલો છે, તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલો છે, તેના માળખા, બિલ્ડીંગના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે એ બિલ્ડીંગ અથવા ફ્લેટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો, એલોટી આવા ભંગના પરીણામો ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉક્ત ફ્લેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફ્લેટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યો હતો, તે સ્થિતિમાં જાળવશે અને ફ્લેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા ફ્લેટમાં એવું કશું જ કરશે કરાવશે નહીં જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સત્તામંડળના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરુદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈ પણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરીણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં, તે કોઈપણ સમયે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે તે ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન કે બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે ફ્લેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લીખીત પુર્વમંજૂરી વિના ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુંજ કોતરશે નહીં કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) એલોટી એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે, ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ, પ્રોજેક્ટની જમીન કે ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉક્ત ફ્લેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહીં.

...૧૭/-

- (૭) એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.
- (૮) એલોટી, ફ્લેટ અલોટીને જે માટે ફાળવવામાં આવ્યો છે, તે હેતુઓમાં ફરફાર થવાને કારણે, સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને એવાં અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.
- (૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરા ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફ્લેટના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા-ભાડે આપશે નહીં, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.
- (૧૦) મંડળી અથવા લીમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, ઉક્ત બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો — જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય — ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો-વખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં આવેલા ફ્લેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/લીમિટેડ કંપની/એપેક્સ બોડી/ફેડરેશને નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા, અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.
- (૧૧) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.
- (૧૨) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.
૧૫. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ(એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા

...૧૮/-

માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત ફ્લેટ અથવા ઉક્ત પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને ફ્લેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હકદાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

૧૭. પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં :-

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર, એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસુચીઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સંબંધીત સબ- રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ- રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકીંગની રકમ સહીત, એલોટીને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

...૧૯/-

૧૯. સમગ્ર કરાર :-

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત ફ્લેટ/પ્લોટ/બિલ્ડીંગ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્રક, પત્રવ્યવહારો, લિખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લિખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે :-

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફ્લેટના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા 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.

૨૩. કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સચુંકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની છે.

૨૪. વધુ બાંધધરીઓ/ ખાતરીઓ :-

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ

...૨૦/-

// ૨૦ //

કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વિકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ(કરાર કરવાનું સ્થળ) :—

આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે રાજકોટમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી રાજકોટ ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર રાજકોટ ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને પ્રમોટર આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબુલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટીસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી તથા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી./અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

શ્રી.....(એલોટીનું નામ)

.....(એલોટીનું સરનામું)

.....જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ—આઈ.ડી.

શ્રી.....(પ્રમોટરનું નામ)

.....(પ્રમોટરનું સરનામું)

.....જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ—આઈ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તુરંત

// ૨૧ //

પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સચુંકત એલોટીઝ :-

સચુંકત એલોટીઝના કેસમાં, પ્રમોટરે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ટયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાના છે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ :-

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :-

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે રાજકોટ અદાલત હકુમત ધરાવશે.

સંપૂર્ણ હકકની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનું વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી

**પ્રથમ અનુસુચી :-**

ગુજરાત રાજ્યના, રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૬/૧ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪(રૈયા) એફ.પી.નં. ૭૨૪ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી એમાલગમેશન પ્લોટ નંબર ૫+૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૦-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "એપલ-એ" તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની, જેની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉત્તરે :- પ્લોટ નં. ૪ ની મિલકત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૧૫-૦૦ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં. ૭ ની મિલકત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૧૫-૦૦ છે.

પૂર્વે :- ૬-૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ...૨૨/-

// ૨૨ //

૧૮-૦૦ છે.

પશ્ચિમે:- પ્લોટ નં. ૧૨+૧૩ ની મિલકત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર આશરે ૧૮-૦૦ છે.

મઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી બીજી અનુસુચી :-

**"એ પલ-એ"** માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, મેઈન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, લીફ્ટ, પાણી આપવા માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર અને ભુગર્ભનું ગટર કનેક્શન, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણી ઉપર ચડાવવાનો સબમર્શીયલ પંપ મોટર સહિત તથા બોર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો, સીડી, પેસેજ, લોબી વિગેરે, કેબલ ફીટીંગ, છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ, બિલ્ડીંગની સઘળી જમીન, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર પાયા, સપોર્ટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઈનો, કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ, બિલ્ડીંગ એલીવેશન, કોમન એરીયા, સી. સી. ટી. વી. કેમેરા, ઈન્ટરકોમ ફેસેલીટીઝ, જનરલ તથા લીફ્ટ માટે જનરેટરની સુવિધા વિગેરે દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

**:-: શેડ્યુલ-"એ" :-:**

સદરહું **"એ પલ-એ"** તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. — જોનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. —, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. — અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. — છે તે ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે જે ફ્લેટની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે. :-

|         |         |          |
|---------|---------|----------|
| ઉતરે    | : ..... | આવેલ છે. |
| દક્ષિણે | : ..... | આવેલ છે. |
| પૂર્વે  | : ..... | આવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | : ..... | આવેલ છે. |

**:-: શેડ્યુલ-"બી" :-:**

સદરહું **"એ પલ-એ"** તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. — જોનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. —, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. — અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. — છે જે એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન માં લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ટોયલેટ, ડબલ્યુ.સી, બાથ, વોશ અને ફોયર.

આ કરાર કરવામાં આવતાં, ઉપર જણાવેલા એલોટી તરફથી ₹.....  
...રૂ/-

// ૨૩ //

ની રકમ બાના(અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ અથવા અરજી ફી તરીકે મળી છે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ રાજકોટ ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

તારીખ :-     /     /૨૦....

અત્રે:.....મતુ   અત્રે:.....શાખ

..... ૧.....

શ્રી મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા  
તે જાતે તથા "ડ્રીમ ડેવલોપર્સ" ના  
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના  
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

૨.....

.....  
મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા તે જાતે  
તથા "ડ્રીમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી  
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે  
(વેચનાર)

ફોટો

.....  
અંગુઠાની છાપ

.....  
શ્રી .....  
(ખરીદનાર)

ફોટો

.....  
અંગુઠાની છાપ

// ૨૫ //

**:—: એ નેક્ષર — "એ" :—:**

(સબંધીત સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી ને ખરીદવા સંમત થયા છે, તે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના નકશા(પ્લાન) અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલો.)

**એ નેક્ષર — "બી" :—:**

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા પ્રોજેક્ટ નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ.)

...૨૬/—

**:-: એ નેક્ષર - "સી" :-:**

(એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ)

**"એપલ-એ"** તરીકે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની માંહેથી — માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. — જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. —, વોશ એરીયા ચો.મી.આ. — અને બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. — છે જેમા લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ટોયલેટ, ડબલ્યુ.સી, બાથ, વોશ અને ફોયર નો સમાવેશ થાય છે.

---

મહેશકુમાર શામજીભાઈ બોપલીયા તે જાતે તથા  
"ડ્રીમ ડેવલોપર્સ" પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર