## –:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::–

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

**<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :–</u>**

**(૧) શ્રી દિપક નારાણભાઈ હડીયા,**
ઉ.વ.આ.૩૭, હિન્દુ, ખેતી, PAN :

**(૨) શ્રી ગીરધર નારાણભાઈ હડીયા,**
ઉ.વ.આ.૩૪, હિન્દુ, ખેતી, PAN :
બંને સરનામું : નવી સોસાયટી, ગામ : શિણાય,
તા. ગાંધીધામ–કચ્છ

(હવે પછી અહિં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (પ્રમોટર) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને **<u>બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–</u>**

**શ્રી..............................**
ઉ.વ.આ........, હિન્દુ, વેપાર,
સરનામું :

(હવે પછી અહિં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)(તે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયનાં કચ્છ જિલ્લાનાં ગાંધીધામ–કચ્છ તાલુકાનાં શિણાય ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧ ની "ત્રખુણીયું" તરીકે ઓળખાતી બીનપીયત ખેડવાણ જમીન એકર ૪–૨૩ ગુંઠા બરાબર હે.આરે.ચો.મી. ૧–૮૫–૧૪ અમો વેચનારએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૪૮૪, તા.૦૨/૦૯/૨૦૧૧ થી શ્રી નરશી કરશન હડીયાના વહીવટકર્તા દરજજે શ્રી દેવુબેન કરશન હડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ. જે ગામ નમુના નં. ૮–અ ના ખાતા નં. ૯૨૮ થી અમો વેચનારના નામે અને ખાતે થયેલ.

ઉપરોકત જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરવા માટે અરજી કરતાં ગાંધીધામ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં અરજી કરતાં તેમની કચેરીના પરમીશન નં. 40464/LP ISSUED UNDER NO 16 GDA(826)/2013, તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૩ થી શિણાય ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૮૫૧૪ માંથી ઈન્ટરનલ રોડમાં કપાત તથા ગાર્ડન / પાર્ક પ્લોટ વિગેરે કપાત મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ. ૭૪૦૭–૪૬ બાદ કરતાં બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૧૦૬–૫૪ નાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "પાર્થ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૭૬ નો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને સદરહું મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ આ જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે અમો વેચનારે કચ્છનાં મહે. કલેકટર સાહેબશ્રીને અરજી કરતાં, કલેકટર કચેરીના હુકમ નં. લેન્ડ/૫/બખપ/ કેસ/રજી.નં.૦૬/ ૨૦૧૩–૧૪, તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૩ થી સદરહું જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટેનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

આમ, ઉપરોકત વિગતે આ જમીનનો કબજો ભોગવટો અને માલીકી શ્રી દિપક નારાણભાઈ હડીયા વિગેરેની છે. જેમાં શ્રી દિપક નારાણભાઈ હડીયા વિગેરે સિવાય બીજા કોઈને કંઈપણ હકક હિત કે હિસ્સો લાગભાગ કે બીજા કંઈ પણ જાતના હકકો નથી અને આ જમીનની ગમે તે પ્રકારે વ્યવસ્થા વેચાણ કરવા અમોને હકક અને અધિકાર છે. જેની અમો આથી ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે – બાંધકામ કરી રહયા છીએ.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

(૩) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે. તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આપેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ રજુ કરેલ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

(૬) તદ્દુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર મિલ્કતનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે......) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તાવાળા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી દ્વારા મિલ્કતના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો રજુ રાખેલ છે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

(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 કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

(૯) એલોટીએ ગાંધીધામ તાલુકાનાં શિણાય ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૮૫૧૪ માંથી ઈન્ટરનલ રોડમાં કપાત તથા ગાર્ડન / પાર્ક પ્લોટ વિગેરે કપાત મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ. ૭૪૦૭–૪૬ બાદ કરતાં બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૧૦૬–૫૪ નાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "પાર્થ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૭૬ માંહેનાં બીનખેતી પ્લોટ નં......... ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ......... ઉઘડી વેચાણ કિંમત રૂા............../– અંકે રૂપીયા ............................ પુરામાં ખરીદ કરવા માટે નકકી કરેલ છે જેની સુથી તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનારા તરફથી અમો મિલ્કત વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

| બેંકનું નામ | ચેક નંબર | તારીખ | રકમ રૂા. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |

(૧૦) એલોટીને સદરહું મિલ્કત તથા તે સાથે મંજુર થયેલ કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ–૨ માં મિલ્કતની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

ઉપરોકત જણાવેલ એરીયાનો અર્થ મિલ્કતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે.... નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિં થાય.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં 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 નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર મિલ્કત (તે સાથે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબના પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ઘ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

**–:: શરતો ::–**

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ મિલ્કત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે.

જેનું જમીન સહિત મિલ્કતનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં મિલ્કતની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. મિલ્કતની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (મિલ્કત સહિત) જે તે ઓથોરીટીની ગાઈડ લાઈન મુજબ બાંધકામના ખર્ચનો, મિલ્કતના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે.... તથા પ્રોજેકટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

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

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત મિલ્કતના નકિક થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરિયાની કિંમત રૂા. ______ /– અંકે રૂપીયા ___________ પુરા થાય છે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે મિલ્કતનાં હિસ્સા તરીકે :–

| | | |
|---|---|---|
| ૧ | બાલ્કની ચો.મી.આ. | ––––– |
| ૨ | ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ. | ––––– |
| ૩ | વરંડો ચો.મી.આ. | ––––– |
| ૪ | ખુલ્લા પાર્કિંગ ચો.મી.આ. | ––––– |
| ૫ | કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. | ––––– |

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ______ ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની એક ચો.મી. બરાબર રૂા. ______ નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી.આ. ______ માટે વધારાની રકમ રૂા. ______ પુરા ચુકવશે. તેની કુલ અવેજની રકમ રૂા........... પુરા થાય છે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧.૩ સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે

ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ થવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪ (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. ______ પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. ______ નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતી) :– કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ / બેંક દ્વારા / ગર્વ. માન્ય ટ્રાન્ઝેકશનથી અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમાં કચ્છ મુકામે ચુકવવાપાત્ર 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 પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે..... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે.... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ.આઈ. ના ધારા ધોરણ મુજબ ઉપયોગ કરશે. જોડાણ "૨"

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧.૬ (માત્ર મિલ્કતને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફાર ની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા કચ્છ મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો

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

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧.૭ પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) મિલ્કતની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી 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 સત્તાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલ્કતનો કબ્જો 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, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીનુ ચુકવવાપાત્ર હોય તે

ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૨. એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશન ઓફ પેમેન્ટ, 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 વિવેક બુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

૩. ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળવા બાદ (જે લાગુ પાડે તે મુજબ) એલોટીને મિલ્કતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

પરંતુ જો આ મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૪. કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધી પ્રોજેકટ મિલ્કત

પ્રોજેકટ / મિલ્કતનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા મિલ્કત/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે....નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૫. પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પઝેશન

મિલ્કતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

૫.૧ શેડયુઅલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ મિલ્કત પ્રમોટર મિલ્કતનો કબ્જો તા.31st Dec 2029નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલ્કત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો મિલ્કત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢ ીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (કમ્પલીશન)માં મોડુ થાય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર મિલ્કતનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબ્જો સોંપી આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

પરંતુ મિલ્કતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.... નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત

ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલ્કત / મિલ્કતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ (આ પ્લોટ અન્ય વ્યકિતને એલોટ થયે) એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે. શરત તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા 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 કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો 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. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ કેન્સલેશન બાય એલોટી : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતી રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેક પઝેશન ઓફ (મિલ્કત) એલોટીની (મિલ્કત) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

૬.૧ મિલ્કત વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫

(પંદર) દિવસમાં મિલ્કતનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબ્જો સોંપી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

જયારે મિલ્કત વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલ્કતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા. ______ પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૬.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને મિલ્કતનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૭. રીપ્રેસન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :– પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે

એ પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

બી પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજા (એન્કમ્રન્સ) નથી.

ડી જમીન, પ્રોજેકટ અથવા મિલ્કત સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા મિલ્કત સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે.

વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન મિલ્કત, મિલ્કત 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 એવું કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વહેંચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલ્કત સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

આઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલ્કતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

જે એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવામાંથી પ્રમોટર કહે ત્યારે પ્રોજેકટને મિલ્કત ધારકોએ / એલોટીએ મુકત કરવાના રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

કે પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે..... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત મિલ્કત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એ મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

બી એલોટી પોતાના મિલ્કતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાનાં કારણે મિલ્કતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી મિલ્કતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

ડી મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તવી સ્થિતિમાં રાખશે. મિલ્કતનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના મિલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલ્કતમાં બદલવા કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહીં. મિલ્કતને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. મિલ્કત, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (પાર્ટીશન્સ) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

ઈ મિલ્કતને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મિલ્કતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.....કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટસ વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મિલ્કતનાં મોખરાના ભાગ (ફીડ) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મિલ્કતના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

એફ એલોટી મિલ્કતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુઓ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી	મિલ્કતને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ	સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા મિલ્કતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯.	કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ મિલ્કત : મિલ્કતનાં દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલ્કતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિલ્કતનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સાના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે....ની રકમ, માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે....ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦.	ડીફેકટીબીલીટી : 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 ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

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 ખામીને, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧૧. રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેકટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ : સંપુર્ણ મેઈટેન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે મિલ્કતની ખરીદી એવી ચોકક્સ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજસી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧૨. રાઈટ ટુ એન્ટર ધી મિલ્કત ફોર રીપેર : સમારકામ માટે મિલ્કતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર / મેઈનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશનાં મર્યાદીત હકક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મિલ્કતમાં પ્રવેશ આપશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧૩. યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વિસ એરીયા : બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :

આ મિલ્કતનાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મિલ્કતમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે (જે લાગુ પડતુ હોય તે)..... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે

પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧૪. જનરલ કોમ્પલાયન્સ વીથ રીસ્પેકટ ટુ ધી મિલ્કત : મિલ્કત સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

એ મિલ્કતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીકત સત્તાધીકારીઓનાં નિયમ, નિયમત વિગેરે....નાં ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મિલ્કતમાં) વધારા કરી શકાશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ મિલ્કતમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧૫. કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફીકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... નાં પાલન બાબત :–

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 બાહેંધરી લે છે કે, આ મિલ્કત સબંધી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. પ્રમોટર શેલ નોટ મોર્ટગેજ ઓર ક્રિએશન ચાર્જીસ : પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં : આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલ્કત ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ મિલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

૧૭. ફલેટ ઓનરશીપ એકટ (ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સબંધિત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–

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

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૧૮ બાઈડીંગ ઈફેકટ : બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય આ મિલ્કત અન્ય વ્યકિતને એલોટ થયે પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. એન્ટરએગ્રીમેન્ટ : સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ મિલ્કત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (સુપરસેડ) થાય છે.

૨૦. રાઈટ ટુ એમેન્ડ : સુધારા કરવાના હકક :–

સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧. પ્રોવીઝનસ ઓફ ધીસ એગ્રીમેન્ટ એપ્લીકેબલ ઓન એલોટી સબસ્કવેન્સ એલોટીઝ : આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ

બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મિલ્કતના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલ્કતની સાથે જશે.

૨૨. સેવરાબીલીટી અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩. મેથડ ઓફ કેલકયુલેશન ઓફ પ્રપોર્સન શેર વેરએવર રીફેડ ટુ ઈન ધ એગ્રીમેન્ટ કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે અથવા આ મિલ્કત ધારકોનું એસોસીએશન જે ખર્ચ નકકી કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

**પ્લોટની ખુલ્લી જમીન હોય, લાગુ પડતું નથી.**

૨૪. ફરધર એસ્યુરન્સ : વધારાની ખાત્રી :–

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

૨૫. પ્લેસ ઓફ ધી એકઝીકયુશન સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ગાંધીધામ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬. નોંધણી : એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭. નોટીસ : સૂચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ૧) | એલોટીનુ સરનામુ | : | ઉપર દર્શાવેલ છે. |
| ૨) | પ્રમોટરનું નામ સરનામુ | : | ઉપર દર્શાવેલ છે. |

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

૨૮. જોઈન્ટ એલોટીઝ : સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા 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.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :–

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

૩૦. ડીસપ્યુટ રીઝોલ્યુશન : વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. ગવર્નીગ લોઝ : શાસન વ્યવસ્થા :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

## <u>પરિશિષ્ટ–૧ (મિલ્કતનું વર્ણન)</u>

ગુજરાત રાજયનાં કચ્છ જિલ્લાનાં ગાંધીધામ તાલુકાનાં શિણાય ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૮૫૧૪ માંથી ઈન્ટરનલ રોડમાં કપાત તથા ગાર્ડન / પાર્ક પ્લોટ વિગેરે કપાત મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી.આ. ૭૪૦૭–૪૬ બાદ કરતાં બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૧૦૬–૫૪ નાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "પાર્થ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૭૬ આવેલ છે.

## <u>પરિશિષ્ટ–૨ (મિલ્કતનો પ્લાન)</u>

"પાર્થ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૭૬ માંહેનાં બીનખેતી પ્લોટ નં. ........ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ......... ની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–:: એનેક્ષર–૧ ::–

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર–૨ ::–

મિલ્કતને લગતી સુવિધાઓ

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કમ્પાઉન્ડ વોલ, રોડ, પ્લાન્ટેશન, સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરે એમીનીટીઝ જેવી જવાબદારી કે સેવા બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

– કમ્પાઉન્ડ વોલ

– રોડ

– પ્લાન્ટેશન

– સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરે

સ્થળ :

તારીખ :        /૦૭/૨૦૧૯

અત્ર.................................. મતુ        અત્ર................................. શાખ

......................................        (૧).......................................

શ્રી દિપક નારાણભાઈ હડીયા

......................................        (૨)......................................

શ્રી ગીરધર નારાણભાઈ હડીયા

(વેચનાર)