–વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)–

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.................. ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની વિગતે તથા શરતોને આધિન કરવામાં આવે છે.

<u>બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર એક તરફવાળા જમીન માલિક (પ્રયોજક) :</u>	<u>જાતના</u>	<u>ઉ.વ.આ</u>	<u>ધંધો</u>	<u>રહેવાસી</u>
દત્ત ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર જીજ્ઞેશકુમાર વેણીલાલ કોરલવાલા PAN NO-AAOFD3989P GST NO-24AAOFD3989P1ZI MO-9898522399	હિન્દુ	૪૫	વેપાર	એકદંત બંગ્લોઝ, એએ–૧/૧૦૧, રવિ રેસીડેન્સી, આર.ટી.ઓ. ઓફીસની સામે, ને.હા. નંબર–૮, વડદલા, તા.જી.ભરૂચ.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર બીજી તરફવાળા (એલોટી) :</u>	<u>જાતના</u>	<u>ઉ.વ.આ</u>	<u>ધંધો</u>	<u>રહેવાસી</u>

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

અમો આ લેખ લખી આપનાર જમીન માલીક/પ્રમોટર/આયોજકના ની કબજા ભોગવટાની જમીન મિલ્કત કે જે

(૧) જુનો રે.સર્વે નંબર–૨૬૩/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલીક શ્રીમતિ ડાહીબેન મોતીભાઈ હતા. શ્રીમતિ ડાહીબેન મોતીભાઈનું તા.૧૦/૦૨/૧૯૭૮ ના રોજ મૃત્યુ થતા તેઓના વારસદારો (૧) મણીબેન મોતીભાઈ, (૨) જાદવભાઈ મોતીભાઈ, (૩) મંગુબેન મોતીભાઈ, (૪) મગનભાઈ મોતીભાઈ, (૫) રેવાબહેન મોતીભાઈ તથા (૬) અંબાલાલ મોતીભાઈ જેઓ ગુજરી જતા તેમના વારસદારો (૧) હસમુખભાઈ અંબાલાલ, (૨)

હંસાબહેન અંબાલાલ, (૩) હરખાબહેન અંબાલાલ ના નામ વારસદારો તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. જે હકક પત્રકની એન્ટ્રી નંબર–૧૬૩૬ થી તારીખ–૦૧/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ દાખલ થયેલા છે.

સદરહું સહમાલીકો પૈકી (૧) જાદવભાઈ મોતીભાઈ પટેલ, (૨) મણીબેન મોતીભાઈ પટેલ, (૩) કાશીબેન ઉર્ફે મંગુબેન પટેલ, (૪) રેવાબેન મોતીભાઈ પટેલ વિગેરે એ રાજીખુશીથી બાકીના વારસદારોની તરફેણમાં હકક જતા કર્યા છે. જેઓની કબુલાત જવાબોના આધારે હકકપત્રકની એન્ટ્રી નંબર–૧૯૧૮ થી તારીખ–૦૮/૦૫/૧૯૯૩ ના રોજ પડેલી છે.

(૨) શ્રી જાદવભાઈ મોતીભાઈ મિલ્કતના સહમાલીક હોવાથી તેઓનું નામ જવાબોના આધારે ફરી દાખલ થતા એન્ટ્રી નંબર–૧૯૨૧ થી તારીખ–૧૭/૦૮/૧૯૯૩ ના રોજ પાડવામાં આવી હતી.

(૩) સદરહું જમીન માલીકો પૈકીના સહમાલીક મગનભાઈ મોતીભાઈ તા.૦૯/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ મૃત્યુ પામતા તેઓના વારસો (૧) દિલીપ મગનભાઈ પટેલ, (૨) કિશોરભાઈ મગનભાઈ પટેલ તથા (૩) કૌશીક મગનભાઈ પટેલના નામ વારસ તરીકે દાખલ થયા હતા તેઓના જવાબના આધારે હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર–૨૩૨૧ થી તારીખ–૧૬/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ નોંધવામાં આવી હતી.

(૪) જમીન માલીકો પૈકીના સહમાલીક હસમુખભાઈ અંબાલાલ પણ તા.૦૫/૦૯/૧૯૮૦ ના રોજ મૃત્યુ પામ્યા જેથી તેઓના વારસો (૧) કૈલાસબેન હસમુખભાઈ (૨) હીનાબેન હસમુખભાઈ (૩) કિરણભાઈ હસમુખભાઈ (૪) વિરલભાઈ હસમુખભાઈ ના નામ જવાબોના આધારે હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર–૨૩૩૧ થી તારીખ–૦૨/૦૪/૨૦૦૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.

(૫) સહમાલીક જાદવભાઈ મોતીભાઈનું પણ તા. ૧૦/૦૧/૨૦૦૬ ના રોજ અવસાન થતાં (૧) વિનોદભાઈ જાદવભાઈ, (૨) ઉમેદભાઈ જાદવભાઈ, (૩) દિનેશભાઈ જાદવભાઈ, (૪) કલાબેન જાદવભાઈ, (૫) રેખાબેન જાદવભાઈ ના નામ વારસદાર તરીકે દાખલ કર્યા હતા અને (૧) હરખાબેન અંબાલાલ, (૨) હંસાબેન અંબાલાલ, (૩) કૈલાસબેન હસમુખભાઈ, (૪) હિનાબેન હસમુખભાઈએ પોતાના હકક જતા કરતા તેઓના નામ કમી કર્યા હતા. જે અંગે હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૨૩૫૩ થી તારીખ : ૨૫/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજ તથા એન્ટ્રી નંબર : ૨૩૫૪ થી તારીખ : ૧૧/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવી હતી.

(૬) ઉપરોકત હકીકતે સદરહુ જમીનના માલીક (૧) કિશોરભાઈ મગનભાઈ પટેલ, (૨) કૌશીક મગનભાઈ પટેલ, (૩) દિલીપ મગનભાઈ પટેલ, (૪) કિરણ હસમુખભાઈ,

(૫) વિરલ હસમુખભાઈ, (૬) વિનોદ જાદવભાઈ, (૭) ઉમેદ જાદવભાઈ, (૮) દિનેશ જાદવભાઈ, (૯) કલાબેન જાદવભાઈ અને (૧૦) રેખાબેન જાદવભાઈ સંયુકત માલીક તરીકે રેકર્ડ પર રહયા હતા.

ઉપરોકત તમામ માલીકોએ સદરહું જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૧–૦૫–૨૨ છે તે તા. ૦૪/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ (૧) શ્રી ગૌરાંગભાઈ નરેન્દ્રભાઈ પટેલ તથા (૨) શ્રી હર્ષદભાઈ ચુનીલાલ પટેલ ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૭૫૦ થી વેચાણ રાખી હતી. જેની નોંધ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર–૨૪૨૫ થી તારીખ–૧૩/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવી છે.

(૭) જમીન માલીકોએ રેવન્યુ સર્વે નંબર–૨૪૨ ની હે.આરે.૦–૪૨–૪૯ ક્ષેત્રફળવાળી જમીન પણ (૧) શ્રી ગૌરાંગભાઈ નરેન્દ્રભાઈ પટેલ તથા (૨) શ્રી હર્ષદભાઈ ચુનીલાલ પટેલને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૭૭૭, તા.૦૫/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજથી વેચાણ આપી દીધી હતી. જેની નોંધ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર–૨૪૨૬ થી તારીખ–૧૩/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવી છે.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર–૨૬૩ અંગે શ્રી ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર શ્રી લેન્ડ રેકર્ડ ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : કે.જે.પી./એસ.આર.નં.૬૭/૦૯–૧૦ તારીખ–૧૩/૦૮/૨૦૧૦ થી પુરવણી પત્રક નંબર–૧૨ ભરાઈ આવતા તેમાં જણાવેલ વિગતે ફેરફાર દફતરે દાખલ કરવા હુકમ કરેલ જે.કે.પી.ની દુરસ્તી અંગેની નોંધ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર–૨૫૦૬ થી તારીખ–૦૬/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવી છે.

(૮) મજકુર રે.સર્વે નંબર–૨૬૩/૧ તથા રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ વાળી જમીન શ્રી પ્રકાશભાઈ પોપટભાઈ ઢોલા (પટેલ)એ (૧) શ્રી ગૌરાંગભાઈ નરેન્દ્રભાઈ પટેલ, (૨) શ્રી હર્ષદભાઈ ચુનીભાઈ પટેલ પાસેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૯૯૫૪ તા.૧૪/૦૯/૨૦૧૦ થી વેચાણ રાખેલ હતી. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૨૫૧૨ તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવી.

(૯) મોજે. વડદલા, તા.જી.ભરૂચ. રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૪૨–૪૯ અને બ્લોક નંબર–૨૬૩/૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૦૫–૨૨ વાળી જમીનો શ્રી પ્રકાશભાઈ પોપટભાઈ ઢોલા (પટેલ)ના સ્વંતત્ર નામે આવેલ છે. જે જમીનો એકત્ર કરવા મે.મામલતદાર સાહેબ ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/કોન/વશી/૨૫૩૮ તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૫ થી હુકમ કરેલ છે. જે જમીન એકત્ર થતાં જમીનનો નવો રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૪૭–૬૧ બનેલ છે. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૨૯૬૧ તા.૧૦/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવી.

(૧૦) મોજે. વડદલા, તા.જી.ભરૂચ. રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૪૨–૪૯ અને બ્લોક નંબર–૨૬૩/૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૦૫–૨૨ વાળી જમીનો શ્રી પ્રકાશભાઈ પોપટભાઈ ઢોલા (પટેલ) ના સ્વંતત્ર નામે આવેલ છે. જે જમીનો એકત્ર કરવા મે.મામલતદાર સાહેબ ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/કોન/વશી/૨૫૩૮ તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૫ થી હુકમ કરેલ છે. જેમાં જમીનો એકત્ર થતાં જમીનનો નવો બનનાર સર્વે નંબર–૨૪૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૧–૪૭–૭૧ ના બદલે ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૧–૪૭–૬૧ દર્શાવતા ક્ષેત્રફળનો સુધારો કરવા અત્રેના સુધારા હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/કોન/વશી/૨૬૨૮ તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૫ થી હુકમ કરેલ છે. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૨૯૬૩ તા.૧૪/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવી.

(૧૧) મોજે.વડદલા, તા.જી.ભરૂચ. રે.સર્વે નંબર–૨૬૨/૩ વાળી જમીનમાં ઉત્તર તરફ આવેલ તથા પૂર્વ–પશ્વિમ માંથી પસાર થતા ૧૨.૦૦ મીટર પહોળાઈના રસ્તાથી બ્લોક નંબર–૨૪૨ માં પ્રવેશી, વપરાશી હકક, અવર–જવરના હકક અંગેના બીન અવેજી કરાર સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં દસ્તાવેજ નંબર–૫૧૦૫ તા.૧૫/૦૭/૨૦૧૫ ના બીન અવેજી કરાર કરવામાં આવેલ છે. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૨૯૬૫ તા.૦૧/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવી.

(૧૨) મોજે.વડદલા, તા.જી.ભરૂચ. રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૪૭–૭૧ વાળી જમીન બાબતે મે.કલેકટર શ્રી ભરૂના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે./વશી/૯૮૩૩ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૫ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી તેમાં જણાવેલ શરત નંબર–૧ થી ૪૪ નુ પાલન કરવાની શરતે નોંધ કરી. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૩૦૨૨ તા.૨૭/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવી.

(૧૨)(અ) મોજે.વડદલા, તા.જી.ભરૂચ.નો જુનો રે.સર્વે નંબર–૨૬૩/૧ તથા રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ નું પ્રમોલગેશન થયા પછીનો રે.સર્વે નંબર–૫૭ જમીનમાં રહેણાંક માટે બાંધકામ પરવાનગી ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા પરવાનગી નંબર–બૌડા / બાંધકામપરવાનગી / BH-1162/વશી/૩૫૭૫ થી ૩૫૭૮, બાંધકામ પરવાનગી નંબર–૯૭૬ તા.૦૯/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી શ્રી પ્રકાશભાઈ પોપટભાઈ ઢોલા ના નામથી આપવામાં આવી છે. કે જેઓ આ દત્ત ડેવલોપર્સ ના ભાગીદારો પૈકી એક ભાગીદાર છે.

(૧૩) મજકુર મોજે ગામ વડદલા, તા.જી.ભરૂચ રી સર્વે સબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ રેકર્ડનું પ્રાંત અધિકારી શ્રી જે.વી.દેસાઈ ભરૂચ પ્રાંત કચેરી દ્વારા હુકમ નંબર–ટેનેન્સી/રીસર્વે/૩૫ થી ૬૦/ ભરૂચ/રી.સર્વે રેકર્ડ પ્રમોલગેશન/નોટીસ/વશી તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૭ થી જાહેર

નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે. અને દિવસ–૩૦ માં લેખીત વાંધા અરજીઓ રજુ કરવા જણાવવામાં આવેલ છે. જાહેર નોટીસના સમયગાળા દરમ્યાન રજુ થયેલ વાંધા અરજીઓ અન્વયે કરવા પાત્ર સુધારાઓ સાંકળી નવુ રેકર્ડ તૈયાર કરી મોકલવામાં આવેલ છે. રી–સર્વે સબંધી તૈયાર થયેલ નવા રેકર્ડની ૧૦૦% ખરાઈ મામલતદાર શ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ પ્રાંત અધિકારી શ્રી જીભાઈભાઈ વાઘજીભાઈ દેસાઈ પ્રાંત કચેરી, ભરૂચ પ્રાંત દ્વારા ચકાસણી કરી હુકમ નંબર ક્રમાંક : ટેનેન્સી/૦૫૬/વડદલા/વશી/૫૭૬ થી ૫૯૦/૨૦૧૭ તા.૧૮/૦૭/૨૦૧૭ થી નવુ તૈયાર થયેલ રી–સર્વે સબંધી રેકર્ડનું પ્રમોલગેશન કરી આખરી કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ પ્રમોલગેશન થયા બાદ મજકુર જમીનનો નવો રે.સર્વે નંબર–૫૭ કરવામાં આવેલ છે. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૩૧૦૪ તા.૨૬/૦૯/૨૦૧૭ થી કરવામાં આવી.

(૧૪) મોજે.વડદલા, તા.જી.ભરૂચનો જુનો રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૪૭–૭૧ વાળી જમીન પ્રમોલગેશન થયા પછીનો રે.સર્વે નંબર–૫૭ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧–૫૫–૩૭ વાળી જમીન દત્ત ડેવલોપર્સ (PROMOTER) એ શ્રી પ્રકાશભાઈ પોપટભાઈ ઢોલા (પટેલ) પાસેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૧૩૨૫ તા.૨૧/૦૨/૨૦૧૮ થી વેચાણ રાખેલ છે. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૩૧૨૭ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) મોજે વદડલા તા.જી.ભરૂચનો જુનો રે.સર્વે નંબર–૨૪૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૪૭–૭૧ ચો.મી. વાળી જમીન પ્રમોલગેશન થયા પછીનો રે.સર્વે નંબર–૫૭ કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧–૫૫–૩૭ ચો.મી. એટલે કે ૧–૪૭–૭૧ ચો.મી. ના બદલે ૧–૫૭–૩૭ દર્શાવેલ હતુ. જે જમીન અંગે મે.સુપ્રિઈલેન્ડ રેકર્ડ કમ એકત્રી.અધિ.સાહેબ ભરૂચના હુકમ નં.સિ.સ–૨/વહવ/સુધારા હુકમ/વશી/૩૦૬/૨૦૧૮ તારીખ–૧૦/૦૮/૨૦૧૮ ના આધારે ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી ભરૂચનાં પત્ર ક્રમાંક : કે.જે.પી. / એસ.આર.નં.૮૦/૨૦૧૮–૧૯ તારીખ–૨૪/૦૮/૨૦૧૮ થી દુરસ્થી પત્રક નંબર–૪ તૈયાર કરી મોકલેલ છે. જે મુજબ દુરસ્તી બાદ સર્વે નંબર–૫૭ નું ક્ષેત્રફળ ૧–૪૭–૭૧ મુળ સ્થીતીમાં આવેલ છે. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૩૧૪૮ તારીખ–૨૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૬) આમ પ્રમોટર રે.સર્વે નંબર–૫૭ ના માલીક અને કબજેદાર બનેલ છે. જે પૈકીની ૧–૪૭–૭૧ જમીનમાં આ એકદંત બંગ્લોઝનું આયોજન કરેલ છે.

(૧૭) ત્યારબાદ આ જમીન અંગે મે.કલેકટર સાહેબશ્રી ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક ભુમિ/બી.ખે./વશી/૯૮૩૩ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૫ મુજબ બૌડા/વશી/૯૭૬ તારીખ–૦૯/૧૦/૨૦૧૭ ના આધારે ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી ભરૂચના પત્ર ક્રમાંક : કે.જે.પી./એસ.આર.નં.૯૦/૨૦૧૮–૧૯ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૮ થી દુરસ્તી પત્રક નંબર–૫

તૈયાર કરી મોકલેલ છે. જેના આધારે પ્લોટ નંબર–........... જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બનેલ છે. જેનો ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર–૩૧૫૧ તારીખ–૩૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) દત્ત ડેવલોપર્સનું પાન કાર્ડ નંબર– AAOFD3989P

(૧૯) દત્ત ડેવલોપર્સનું GST NO-24AAOFD3989P1ZI

(૨૦) જોગ અમો લખી આપનારા–પ્રમોટર/આયોજકનાએ કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટીની જોગવાઈઓ આધીન ભરૂચ ખાતે નોંધણી નંબર–PR / GJ / BHARUCH / BHARUCH / others / RAA03584 / 041018 થી નોધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથેના સામેલ છે.

સદર લખેલ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ/કુલ મુખત્યારપત્રના આધારે પ્રાપ્ત થયેલા હકકોની રૂઈએ પ્રમોટર/આયોજકનાને પ્રોજેકટ લેન્ડ/યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઉપરોકત યુનીટનો વેચાણ આપવાનું નકકી કરી, તેમજ આ નકકી કરેલ વેચાણની સામે તમો લખી લેનારા–એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

(૨૧) તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી થયેથી પ્રોજેકટ/યોજના અંગેના તમામ ડોકયુમેન્ટ જેવા કે તથા યોજનાના આર્કિટેકશ્રી ચંદુભાઈ એસ. પટેલ કે જેનો લાયસન્સ નંબર–L-ER-49 દ્વારા તૈયાર કરવામાં/મેળવવામાં આવેલ બાંધકામ અંગેની પરવાનગી/મંજુર થયેલ નકશાની પ્રમાણીત નકલ, દસ્તાવેજો, વર્કીગ ડ્રોઈંગ વિગેરે લખી લેનારા/એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે. તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં સંબંધિત એકટ) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય માલીકી પુરાવા સહના લેખો–દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે. તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લખી લેનારા/એલોટીએ સંતોષ વ્યકત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૨) સદર યોજનાની જમીન અંગે વકીલશ્રી શશીકાન્ત પટેલ, ભરૂચનાએ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ ઈસ્યુ કરેલ/આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેની પ્રમાણીત નકલ અને જમીનના માલીકી–કબજા હકકોઅંગેના રેવન્યુ રેકર્ડના પ્રોપટીકાર્ડ અથવા ગામ નમુના નંબર–૭/૧૨ અને ૬ હકકપત્રક, બીનખેતીની વાપર, ઉપયોગ અંગેની પરવાનગી વિગેરે જેવા પુરાવાઓની નકલો જોવા માટે આપેલ હોઈ, તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લેનારા એલોટીએ સંતોષ વ્યકત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૩) અમો પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ અર્થે લે–આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે. તથા યોજનાની જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ ભરૂચ–અંકલેશ્વર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણિક નકલો જોવા માટે આપેલ હોઈ, તે જોઈ ચકાસી, ખાત્રી કરી લેનારા એલોટીએ સંતોષ વ્યકત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૪) અમો પ્રમોટર/આયોજકનાએ સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તામંડળ/ ભરૂચ–અંકલેશ્વર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી બાંધકામ કરવાની મંજુરી મેળવલ છે. અને સદર યોજના અંગે કમ્પલીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ સમય–સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે.

(૨૫) સદર યોજના અંગે પ્લાન મંજુર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નકકી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે. જેનુ પાલન પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરી વખતે કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરી પુર્ણ થયેલી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતા સત્તામંડળ/ ભરૂચ–અંકલેશ્વર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એથોરીટી તરફથી કમ્પલીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપી શકાય.

(૨૬) આ લેખ લખી લેનારા/એલોટીએ સદર યોજનામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન–મિલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે વર્ણવેલ છે. તે જમીન–મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી, તે અંગે માંગણી કરેલ છે.

(૨૭) સદર કરારમાં તમામ પક્ષકારોએ સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદાર પણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બન્નેવ પક્ષો નીચે શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થતાં આ કરાર લખવામાં આવેલ છે.

(૨૮) સદર રેરા એકટ/ અધિનિયમની કલમો હેઠળ પ્રમોટરે/આયોજકનાએ સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ હેતુ એલોટી/લખી લેનારા સાથે તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક હોઈ, તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક હોઈ, જે મુજબ આ લેખ લખી નોધણી કરાવેલ છે.

(૨૯) સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને ફાળવવમાં આવનાર યુનીટના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટે પ્રમોટર/આયોજકનાને એલોટી/ લખી લેનારાઓ નીચે વિગતે વર્ણવેલ

એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે. અને બાકી પડતાં નાણા/અવેજની રકમ એલોટી/ લખી લેનારાઓ પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી થયા મુજબ ચુકવવી આપવા બંધાયેલ/સહમત છીએ.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતિ અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન–મિલ્કત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.

આથી, અમો આ લેખના પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ/દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરાવામાં આવે છે.

(૧) અમો આ લેખના પ્રમોટર/યોજનાના આયોજકએ સ્થાનિક સત્તાઓ દ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ હાલ એક દન્ત બંગ્લોઝ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરશે/કરે છે. સિવાય કે એલોટી/લખી લેનારા દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટી/લખી લેનારાના યુની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

(એ) ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નંબર–........ કે જેનો પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જેમાં થનાર બાંધકામ કે જેનો નકશા મુજબ બાંધકામ વિસ્તાર ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર .... ચો.મી. તથા ફસ્ટ ફલોર ઉપર .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર .... ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર .... ચો.મી. છે જેના અર્થમાં ઉપયોગમાં લેનાર પુર્ણ બાંધકામનો એરીયા કે જેમાં બાલ્કની અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી, મિલ્કતની માત્ર આંતરીક પાટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

(બી) લખી લેનારા/એલોટી, આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે યોજનાના હિસ્સા–તરીકે :–

૧) .... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા

૨) .... ચો.મી. ગ્રાઉન્ડ ફલોરના બાંધકામનો એરીયા

૩) .... ચો.મી. ફર્સ્ટ ફલોરના બાંધકામનો એરીયા

૪) તેમજ લાગુ પડતી FSI સાથે

૫) ઉપરોકત એરીયા સિવાય કોઈ અલગથી ગેરેજ કે પાર્કિંગ આ યોજનામાં ફાળવવામાં આવતું નથી.

આમ, સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ આ સાથે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષરમાં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે નકકી

કરવામાં આવેલ છે. કે જે લખી લેનારા/એલોટીનાએ અમો પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(સી) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા, સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષરમાં લખ્યાં/જણાવ્યા પ્રમાણે એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે (કેજે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના અવેજની રકમ પ્રમોટર/આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા નીચે જણાવેલ એનેક્ષરમાં લખ્યા/જણાવ્યા મુજબના સ્લેબ પ્રમાણેમાં ગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ ચુકવણી કરશે, તે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા ઈન્ટરનેટ બેકીંગ પધ્ધતિ મુજબ અમો આયોજકનાની ભાગીદારી પેઢી **<u>દત્ત ડેવલોપર્સ</u>**ના નામે ચુકવવાના રહેશે.

પરંતુ, જો લખી લેનારા/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે, તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ સહ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧એ) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે તે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દરો મુજબ જીએસટી, સેસ તથા અન્ય કર–વેરા વિગેરે જે આયોજક/પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય, તે આયોજક/પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે લખી લેનારા/એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાઓનો વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

૧બી) સદરહું કુલ કિંમત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી કે સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવેલ યા લાદવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર/આયોજક, એલોટી પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે, સદર નોટીફિકેશન/હુકમ/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરને સંલગ્ન સાથે કરાશે. જે ફકત ત્યારબાદની બાકી રહેતી ચુકવણીઓમાં અથવા નોટીફીકેશન/પરીપત્રમાં દર્શાવ્યા મુજબ વધારો લાગુ પડશે.

૧સી) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, લખી લેનાર/એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરશે. જેમાં ૩% સુધીની વટઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં

સુચિત કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સુચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડતે તો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે/આયોજકે, લખી લેનારા/એલોટીને ૪૫–દિવસમાં વાર્ષિક ૯% વ્યાજ ના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય, તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે. અને જો સુચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર/આયોજક, લખી લેનારા/એલોટીને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય સમાયોજન સદર કરારમાં દર્શાવેલ પ્રતિ ચો.મીના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧ડી) લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજક પોતાના કાયદેસરના લેણાં/વેચાણ અવેજની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય, તેની કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર/આયોજક સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

નોંધ :– થનાર બાંધકામ અંગે પેટા–મુદ્દા (બી) માં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું નકકી થયા મુજબ/અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨.૧) આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની સોપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, વિગતો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે સર્વે નું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે. અને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત સંબંધિત ઓકયુપેશન અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

૨.૨) સમય એ પ્રમોટર/આયોજક તેમજ લખી લેનારા/એલોટી બન્ને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓકયુપેશન સર્ટિફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બન્ને, જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર/આયોજક પ્રોજેકટ/ યોજના પુર્ણ કરવા તેમજ લખી લેનારા/એલીટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોપવા માટે સમયમર્યાદાથી બંધાયેલા રહેશે.

તેવી જ રીતે, લખી લેનારા/એલોટી તેને ચુકવવાના નાણાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત મુદ્દા (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે. અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પુર્તતા કરશે એ શરતે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩) પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/યોજનાની જમીનમાંથી હાલ ઉપ્લબ્ધ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ એરીયાવાળી જમીન ઉપયોગમાં લેવાશે, ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર

પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે/આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની જમીનમાં મળવાપાત્ર એફએસઆઈનો ઉપયોગ કરવાનુ સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલ્કત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ/એફએસઆઈ પર ફકત પ્રમોટર/આયોજકનો અધિકાર રહેશે.

૪.૧) જો પ્રમોટર/આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ/યોજના સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર/આયોજક બાંહેધરી આપે છે કે તે લખી લેનારા/એલોટીને, જો પ્રોજેક્ટ/ યોજનામાંથી નામ પાછુ ખેચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક ૯ % ના લેખે લખી લેનારા/એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહિને, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો સોપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે તેજ રીતે લખી લેનારા/એલોટી પણ પ્રમોટર/આયોજકને ચુકવવાના બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખની રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક ૯ % લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર/ આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણા નીકળતા કરની રકમ સહીત) સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી, પ્રમોટર/આયોજક ને સદર કરાર રદ્દ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર/આયોજક આ માટે લખી લેનાર/એલોટીને ૧૫–દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી.પોસ્ટ દ્વારા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ–મેઈલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લઘન થયેલ છે તે બાબતે જણાવશે. જો લખી લેનારા/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સુચિત ઉલ્લઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનારા/એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર/આયોજક ને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦–દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર વેચાણ આપવામાં આવનાર મિલ્કતમાં ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી ને લગતાં ફિકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વિગેરેનું વર્ણન જણાવવાનું રહેશે અથવા પરિશિષ્ટ–સી માં કરેલ છે જે મુજબ ગણાશે.

૬) પ્રમોટર/આયોજક લખી લેનારા/એલોટીને સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો મોડામાં મોડા તા.માર્ચ–૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોપી દેશે. પરંતુ જો પ્રમોટર/આયોજક તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસ ના નિયંત્રણ બહાર હોવાના કારણે કબજો સોપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર/આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં લખી લેનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જોકે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક કબજો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય.

૬.૧) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આદોલન અથવા દૈવી (કુદરતી) આપતિ

૬.૨) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટનું નોટીફિકેશન

૭.૧) <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી :–</u>

પ્રમોટર/આયોજક સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપનસી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબના નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો સોપશે. પ્રમોટર/આયોજક એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટર/આયોજકના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર/આયોજક ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન–૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિતમાં આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, લખી લેનારા/ એલોટી દિન–૧૫ માં આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો લેશે.

૭.૩) લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોકત મુદ્દામાં જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી,

લખી લેનારા/એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો સોપશે. જો લખી લેનારા/અલોટી ઉપરોક્ત મુદ્દાઓમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૭.૪) સદર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો લખી લેનારા/એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર લખી લેનારા/એલોટી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની અંદર અથવા તો જયા મિલ્કત આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથયા કામગીરી કે ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્રભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન પ્રમોટર/ આયોજકના ઘ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર/આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતી સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય,લખી લેનારા/ એલોટી પ્રમોટર આયોજક પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પઘ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર/આયોજક ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર / આયોજકની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૮) લખી લેનારા/ એલોટીને ફાળવવામાં/ વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગનો વાપર, ઉપયોગ ફકત જેતે નકકી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. અને ગેરેજ/ પાર્કીગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે.

૯) લખી લેનારા/ એલોટી યોજનાના અન્ય લખી લેનારા/ એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એશોસીએશન અથવા તો લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર/ આયોજક સુચવે તે નામ મુજબ ની રચના કરશે અને તેની નોધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોધણી માટે આવશ્ક એવા કાગળો તેમજ સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદો બનાવવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ પર સહિઓ કરી આપશે અને દિન–૭ની અંદર પ્રમોટર/ આયોજકને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર શ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સતામંડળ દ્વારા સોસાયટી ના મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા–વધારા કરવામાં આવે, તેની સામે લખી લેનારા/એલોટી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ.

૯.૧) પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યાબાદ એલોટી દિન –૧૫ ની અંદર સદર યોજના

હેઠળની જમીન માંથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતને ભાગે પડતા હિસ્સાની રકમ જેવી કે સ્થાનીક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ બીલ રીપેર અને કલાર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વિગેરેના પગાર તેમજ યોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એશોસીશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. લખી લેનારા/ એલોટી એ બાબતે આથી બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી લખી લેનાર/એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના માપ પ્રમાણે ગણી, ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર/આયોજકને વૈકલ્પિ/ કામચલાઉ માસીક યોગદાનપેટે રૂા.૨૫૦૦/– આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્રારા પ્રમોટર/આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડેશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એશોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમાં થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટર/આયોજકને હસ્તક રહેશે.

૧૦) લખી લેનારા/એલોટી દ્રારા સદર આ કરારમાં દર્શાવેલ ચુકવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલ્કતનો કબજો મળે ત્યા સુધી લખી લેનાર/એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર/ આયોજક સુચવે તેરીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૧) લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી/એશોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં, તેના નિયમો બંધારણ તથા પેટા નિયમોની રચના માટે રૂા.૫૦૦૦/– પુરા કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની–એટ–લો/ વકીલફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨) તબદીલ–વેચાણ દસ્તાવેજની નોધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, લખી લેનાર/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્રારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંરણના ઉપરકણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ સેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોધણી સમયે, લખી લેનારા/એલોટી, પ્રમાટર/આયોજકને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્રારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોધણી સમયે, લેનારા/એલોટી, પ્રમોટર/આયોજકને આવી અપેક્ષ બોડી

અથવા ફેડરેશન દ્રારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણપેટે સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩) <u>પ્રમોટરની રજુઓતા અને ખાત્રીઓઃ</u>

એ. પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખો અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છેતે યોજનાની જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા–કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજનના અમલીકરણની વાસ્તીક, ભૌતીક અને કાનુની અધિકારી અને કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીશ્રી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરી ઓ મેળવેલ છે તથા યોજનાને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી. સદર યોજના હેથળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી. સદર યોજના હેથળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ. સદર યોજના હેથળની જમીન કે વેચાણ આપેલ મિલ્કત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ કાયદેસરની માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકિયાનુ પાલન કરીને મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા તથા યોજના તથા યોજનાનીજમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા હોઈ, પાલન કરવા બંધાયેલા છીએ.

એફ. પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આકરાર અન્વયે લખી લેનારા/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકારો, હકક, હિતને બાધ આવનારનથી કે તેનુ હનન થતુ નથી.

જી. પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો–લખાણો લખેલ/કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનારા/એલોટીના સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતાં અધિકારનુ હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

એચ. આકરાર અન્વયે પ્રમોટર/આયોજક બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરરેલ મિલ્કત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી કે બંધન નથી.

આઈ. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત નો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પુર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એશોસીએશનને સોપશે.

જે. પ્રમોટર/આયોજક સદર યોજના સંબંધિત સક્ષમ સતા અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ, તથા અન્ય નાણાંની લેવીદેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવવી દીધેલ છે. તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

કે. સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સતામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ (મિલ્કતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધીમાં મળેલ નથી.

એલ. સદર યોજનાની આવેલ ટેરેસમાં અમો આયોજક / પ્રમોટરનો કોઈપણ જાતનો હકક એ અધીકાર રહેશે નહી. કમ્પલીશન આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ. અથવા વધારાની એફ.એસ.આઈ.માં પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો કોઈપણ હકક હીત કે અધીકાર રહેશે નહી તેનો અધીકાર સોસાયટીનો રહેશે.

એમ. અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ધ્વારા સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે તેના માટે થયેલ ખર્ચ જેવો કે લીગલ ફી, એડવોકેટ ફી, પ્રોફેશ્નલ ફી તથા અન્ય લાગતાં વળગતાં ખર્ચા વિગેરેની ભાગે પડતી રકમ તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાએ તમામ પોતાના હીસ્સા પુરતી, અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

એન. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૯૮૬૬.૬૨ ચો.મી. છે અને પ્રમોટર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૭૮૪૫.૨૫ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાની આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૮૪૫.૨૫ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે બંગ્લોઝ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

પ્રમોટર માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલ યુનીટના ૨/૩ એલોટીશ્રીની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેની અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. "એસોસિએશન ઓફ એલોટી" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે.

ઓ. પ્રમોટર એલોટીને સદર યુનીટનો કબજો મોડામાં મોડા તારીખ–૩૦/૦૯/૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટ મુંદ્દા નંબર–........ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર છે.

૧૪) લખી લેનારા/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલ્કત આવે તેઓ, પ્રમોટર/આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે

એ. સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો કબજો મેળવ્યા તારીખથી મિલ્કતને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં મિલ્કત આવેલ છે તે યોજના અંગેના નકકી થયા મુજબ એલીવેશનમાં કે કલર કામમાં કોઈપણ પ્રકાર ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરશે નહિ. કરાવશે નહિ જે નિયમો, નિયંત્રણો કે કામમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરાવશે નહિ કે જો નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા–નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો એશોસીએશન કે સ્થાનીક સતાઅધીકારીશ્રી ની પરવાનગી વિના કરી શકશે જ નહી.

બી. સદરહું આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની કે ભારેભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહિ કે તેવુ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહિ કે જેનાથી મિલ્કતને નુકશાન થાય તેવી વસ્તુઓની હેરાફેરી કેજે સ્થાનીક સતા અધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય, તેનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે નહિ કે રાખી શકાશે નહિ. તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની કે વાહનોની હેરફેર વખતે યોજનાના કોમન રસ્તા/પેસેજ કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી લેવાની રહેશે. અને જો લેનારા/એલોટી દ્વારા કે તેઓ અંગે હેરફેર કરનારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય, તો આવા નુકશાનના કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

સી. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં આંતરીક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન, શરતો વિગેરે વિરૂધ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનુ કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહિ, તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત કે જેના અંદર–બહારના ભાગમાં કોઈપણ તોડફોડ કરવાનો પ્રસંગ આવે તો પ્રમોટર/આયોજકને જાણ કરીને કરવાની હોઈ, તેમજ યોજનામાં નકકી થયા મુજબના એલીવેશન/ દેખાવમાં કે બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહિ. તથા યોજનાના સામુહિક વપરાશના અન્ય ભાગો તથા સામુહિક વપરાશ અંગેની ગટર–ડ્રેનેજની પાઈપો, કોમન રોડ–રસ્તો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે.

ઈ. લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહિ કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહિ જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા સામુહિક વપરાશની ચીજવસ્તુઓ કે તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાયકે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમ ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

એફ. લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત જયાં છે. તે મિલ્કતના કમ્પાઉન્ડમાં કે કમ્પાઉન્ડની બહાર રોડ–રસ્તાઓ કે કોમન પ્લોટમાં અથવા યોજનાની અન્ય ખુલ્લી જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહિ કે તેવુ કૃત્ય કરશે નહિ.

જી. પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેતો યોજનાની સામુહિક વપરાશની સ્ટ્રીટ લાઈટો અથવા બોરીગ અન્વયે વિજળી, પાણી જેવી સુવિધાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.

એચ. સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જીસ, વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમોમાં કોઈ વધારો થાય તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા ભોગવવાની રહેશે.

૧૫) મિલ્કતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેથળ લખી લેનારા/એલોટી પાસેથી પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની વેચાણ કિમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તેના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. ત્યાં સુધી એલોટી સદર મિલ્કત કે તેનો ભાગ ભાડે કે પેટા ભાડે આપી શકશે નહિ કે અન્ય આશ્રયથી સહિયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા આપી શકશે નહિ. અને લખી લેનારા/એલોટીએ પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા માંગણી મુજબ વેચાણ કિંમતની સંપુર્ણ રકમ અને સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક ચાર્જ ની રકમની વિગેરે ખર્ચની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેખની કાર્યવાહીઓ મુલ્તવી રાખવા પ્રમોટર/આયોજક હકકદાર છે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ કોઈપણ કાર્યવાહી કે સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ માટે માત્ર લખી લેનારા/એલોટી જ સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

એ) **સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી–સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–**

લખી લેનારા/એલોટી આથી કબુલ કરીએ છીએ કે મિલ્કતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતી થી કરવામાં આવેલ છે કે યોજનાની સાચવણી–જાળવણી–નીભાવની અંગે થનાર એશોસીએશન કે વિકાસ મંડળ કે ફેડરેશનની રચના થાય તેવા સમયે એશોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ કમીટી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે, ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ કમીટી અથવા એશોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા કરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તમામ એલોટીની જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

બી) **સમારકામ માટે મિલ્કતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–**

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને યોજનામાં કે તેના રોડ–રસ્તા–કોમન પ્લોટની જગ્યામાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે યોજના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં પ્રવેશ આપશે.

સી) **મિલ્કત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–**

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે. નો ભંગ થાય નહી તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનું ઉલ્લઘંન ન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (યુનીટમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે જે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી યુનીટની કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોર્ડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાનિક કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રવાહની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૬) **લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા કાનુન, નિયમન, જાહેરાત વિગેરેનું પાલન બાબત :–**

લખી લેનારા/એલોટી યોજનાની સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ યોજના માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે લખી લેનારા/એલોટી આ કરાર કરે છે. લખી લેનારા/એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે મિલ્કત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૭) **પ્રમોટર/આયોજક ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–**

યોજનાના પ્રમોટર/આયોજક આ કરારમાં સહી કર્યા ત્યારબાદ આ કરાર હેઠળની મિલ્કત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરલ બોજો જેણે આવી મિલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે લખી લેનારા/એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૮) **બંધનકારક અસર :–**

પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આ કરાર લખી લેનારા/એલોટીને મોકલીને આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર લખી લેનારા/ એલોટી, તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર/આયોજકને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર/આયોજક માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

૧૯) **<u>સંપુર્ણ કરાર :–</u>**

આ કરારને તેના તમામ પરીશીષ્ટ સહીત આ બાબત સંબધીત સંપર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦) **<u>સુધાર/ દુરસ્તીનો અધિકાર :–</u>**

સદર કરારમાં સુધારા કરવાનો પ્રસંગે ઉપસ્થિત થાય તો તે બંને પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) **<u>આ કરારની જોગવાઈઓ લખી લેનારા/ એલોટીને તથા ઉતરોતર લખી લેનારા/એલોટીને લાગુ પડવા બાબતની જોગવાઈ :–</u>**

આથી બને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ યોજના સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મિલકતના લખી લેનારા/ એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત નકકી થયેલ બાહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

૨૨) **<u>અલગતા બાબત :–</u>**

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

૨૩) **<u>આ કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસરના મળવાપાત્ર હીસ્સાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–</u>**

સદર કરારમાં જયાં જયાં નિયત કરવામાં આવ્યું હોય કે લખી લેનાર/ એલોટીએ યોજનાના અન્ય લખીલેનારા/ એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી ઉપયોગમાં લેવામાં આવનાર સામુહીક વપરાશની ચીજવસ્તુઓ, કોમન પ્લોટ, સ્ટ્રીટ લાઈટો, ઈલેકટ્રીક ટ્રાન્સફોમર્સ વિગેરેની નિભાવણી મરામત અંગે થનાર ખર્ચની રકમ કે જે ફાળે/ભાગે પડતી રકમની સામન્ય રીતે ચુકવણી કરવાની રહેશે. ત્યારે યોજનાના તમામ યુનીટ/મિલકતના પ્લોટ એરીયા પ્રમાણે સરેરાશ પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર લખી લેનાર/એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪) **<u>વધારાની ખાત્રી :–</u>**

બંને પક્ષકારો કબુલ રાખેલ છે કે આથી નિશ્ચિત કર્યા મુજબ લખાણો/ દસ્તાવેજ તથા યોજનાની કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા બીજી રીતે વિચારણા કરવામાં આવે અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પનથતાં હોય, તેને બહાલી આપવા કે સંપર્ણતા માટે બને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે. તથા તે મુજબ જરૂરી લખાણો/ દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫) **<u>સહી કરવાનું સ્થળ :–</u>**

પ્રમોટર/ આયોજક તથા લખી લેનારા/ એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવા પ્રમોટર/ આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા દ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા પ્રમોટર/ આયોજક દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સરકારી યોગ્ય નોધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરારમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬) **<u>નોધણી :–</u>**

લખી લેનારા/ એલોટી અથવા પ્રમોટર/ આયોજક દ્રારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારાહેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/ આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી, હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭) **<u>સુચનાઓ :–</u>**

આ કરાર દ્રારા વિચારેલ/ લખેલ સુચનાઓ લખી લેનાર/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી અથવા સુચિત ઈ–મેઈલ આઈડી પર મોકલવામાં આવશે.તો તે યોગ્ય રીતે પહોચેલી હોવાનુ માનવામાં આવશે.

૧) **<u>લખી લેનારા/એલોટીનું નામ/સરનામું :–</u>**

૧. નામ :– ....

સરનામું :– ....

ઈ–મેઈલ આઈડી :– ....

૨. નામ :– ....

સરનામું :– ....

ઈ–મેઈલ આઈડી :– ....

૨) **<u>પ્રમોટર/આયોજકનું નામ :–</u>**

નામ :– દત્ત ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદાર પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર જીજ્ઞેશકુમાર વેણીલાલ કોરલવાલા

સરનામું :– એકદંત બંગ્લોઝ, એએ–૧/૧૦૧, રવિ રેસીડેન્સી, આર.ટી. ઓ.ઓફીસની સામે, ને.હા. નંબર–૮, વડદલા, તા.જી.ભરૂચ.

ઈ–મેઈલ આઈડી :– jignesh.koralwala@yahoo.co.in

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં કે ઈ–મેઈલ આઈડીમાં ફેરફાર થાય,તો લખી લેનાર/એલોટી તથા પ્રમોટરે/આયોજકે એકબીજાને ફરજીયાત તેની જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર – વ્યવહાર જે તેને ઈ મેઈલ કરેલ હોઈ, તે મળ્યા હોવાનું માની, તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮) સંયુકત લખી લેનારા/એલોટીઓ :–

સંયુકત લખી લેનારા/એલોટી (એક કરતાં વધુ) હોય તો, તેવા કીસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા લખી લેનારા/એલોટીએ આપેલ હોય તે સરનામે અથવા ઈ–મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે તેમજ તે તમામ લખી લેનારા/એલોટીઓને મળેલ હોઈ, મળ્યા હોવાનું માની, તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>**

આ વેચાણ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણીનો ખર્ચ લખી લીનારા/એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ, તે રકમની ચુકવણી તેઓએ કરવાની રહેશે.

૩૦) **<u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સમજુતી–સંમતીથી ઉકેલ લાવમાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ હેઢળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧) **<u>શાસન/ સંચાલક વ્યવસ્થા :–</u>**

આ કરાર હેઢળ પક્ષકારોના ઉત્પન થતા હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે ભરૂચ નામદાર કોર્ટનુ રહેશે. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી નં. PR / GJ / BHARUCH / BHARUCH / others / RAA03584 / 041018, તા.૦૪/૧૦/૨૦૧૮ થી નોધાયેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

આ કરારના આપણે તમામ પક્ષકારાએ આ કરાર વાચી, સમજી, વિચારી, બિનકેફ, હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ પોતાની સહી કરી છે.

–: યોજના હેથળની જમીનનુ વર્ણન :–

જત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના મોજે ગામ વડદલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૫૭ ની બીનખેતીની જમીન જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં "એકદંત બંગ્લોઝ" ના નામથી સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે સોસાયટીમાં "એ", "એએ" તથા "એ–૧" ટાઈપના પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. જે પૈકી "........" ટાઈપના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–........... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. યાને (........... ચો.ફુટ) આવેલ છે. જેની ચર્તુથદીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	:	....
પશ્ચિમે	:	....
ઉત્તરે	:	....
દક્ષિણે	:	....

–: આ લેખ હેથળની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનુ વર્ણન (પરિશિષ્ટ) :–

વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ–૧ વાળી મીલકત પર ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. (બિલ્ટ–અપ એરીયા .... ચો.મી.) બાંધકામ આવેલ છે તથા ફર્સ્ટ ફલોર પર કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. (બિલ્ટ–અપ એરીયા .... ચો.મી.) બાંધકામ આવેલ છે. ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર મળી કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. (બિલ્ટ અપ .... ચો.મી.) બાંધકામ આવેલ છે. જેની ચર્તુથદીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	:	....
પશ્ચિમે	:	....
ઉત્તરે	:	....
દક્ષિણે	:	....

–: એનેક્ષર :–

સદર ઉપરોકત પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. કે જે અમો આ લેખના પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવી આપવાની છે.

–:: બાનાપેટે આપેલ રકમની વિગત ::–

તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	રકમ
		જી.એસ.ટી.બાદ	–
		કુલ રકમ	

સદર કરારમાં સહિ પહેલા, સહિ કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ, પ્રમોટર/આયોજકને રૂા................/– (અંકે .... પુરા) (કેજે ૧૦ % થી વધુ ન હોઈ, તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટરે/આયોજકને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

Sr.	Details	Amounts (in Rs.)
1	On Booking (10%) + GST	
2	On Registration Of Agreement of Sale (15%) + GST	
3	On completion of Plinth Level (20%) + GST	
4	On completion of Ground Floor Slab (15%) + GST	
5	On completion of First Floor Slab (15%) + GST	
6	On completion of Plaster (10%) + GST	
7	On Completion of Flooring (10%) + GST	
8	Before Taking Possession (05%) + GST	
Total Rs.. Only.		

<u>–:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો ફોટો ::–</u>

<u>બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર એક તરફવાળા જમીન માલિક (પ્રયોજક) :</u>

....

<u>બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર બીજી તરફવાળા (એલોટી) :</u>

....

....

—:: લખી લેનારા/એલોટી ::–

આ કરારના એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત) ની સહિ

____

—:: લખી લેનારા/એલોટી ::–

આ કરારના એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત) ની સહિ

____

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ :– ....

સરનામું :– ....

સહી :– ....

(૨) નામ :– ....

સરનામું :– ....

સહી :– ....

—:: પ્રમોટર/આયોજક/જમીન માલિક::–

આ કરારના પ્રમોટર/આયોજક (અથવા પ્રમોટરે અધિકૃત/ નીયુકત કરેલા વ્યકિત) નાની સહિ

____

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી :–

(૧)	નામ	:–	....
	સરનામું	:–	....
	સહી	:–	....
(૨)	નામ	:–	....
	સરનામું	:–	....
	સહી	:–	....

–: એક્ષેસર–૧:–

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

–: એક્ષેસર–૨:–

બાંધકામ તથા તેમાં સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(મિલ્કતની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)
(Specification & Amenities)

મિલ્કતમાં તમામ પ્રકારના માલ–સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતાં (STANDARD)પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે કે જેમાં

૧)	બાંધકામ	:–	આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, આર્કિટેકટ ડીઝાઈન મુજબનું બાંધકામ.
૨)	પ્લાસ્ટર	:–	દરેક મકાનના બહારના ભાગમાં ડબલ કોડ પ્લાસ્ટર અને અંદરના ભાગમાં માલા પ્લાસ્ટર.
૩)	ફલોરીંગ	:–	દરેક મકાનમાં ૪૦ રૂપિયાના ભાવની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ આપવામાં આવશે.
૪)	કિચન	:–	કિચન પ્લોટફોર્મ ગ્રેનાઈટ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી વોલ ટાઈલ્સ.
૫)	બારી દરવાજા	:–	દરેક મકાનમાં એલ્યુમીનીયમની બારી કુલ્લી ગ્લાસ સાથે, ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય રૂમોના દરવાજા ફલશડોર ઓઈલ પેઈન્ટ સાથે તેમજ બાથરૂમ તથા ટોઈલેટના દરવાજા પી.વી.સી.ના રહેશે.
૬)	બાથરૂમ	:–	દરેક બાથરૂમ–ટોઈલેટમાં લીન્ટલ લેવલ સુધીની ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ અને ગીઝર પોઈન્ટ આપવામાં આવશે.
૭)	પ્લમ્બીંગ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીનું પ્લમ્બીંગ જરૂરી પોઈન્ટ સાથે અને સેનેટરી ફીટીંગ સાથે આપવામાં આવશે.
૮)	કલર	:–	દરેક મકાનમાં અંદરની બાજુ વ્હાઈટ પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની બાજુ સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીનો એક્રેલીક પેઈન્ટ.

૯) ઈલેકટ્રીક :– દરેક મકાનમાં ૪૫ પોઈન્ટ તથા માસ્ટર બેડરૂમમાં એક એ.સી. પોઈન્ટ તથા ઈન્વટરનો પોઈન્ટ આપવામાં આવશે.

૧૦) ફેબ્રીકેશન :– તમામ બારીઓમાં સેફટી ગ્રીલ આપવામાં આવશે.

૧૧) રેલીંગ :– ફસ્ટ ફલોરની ગેલેરી તથા દાદર પર એસ.એસ.ની રેલીંગ આપવામાં આવશે.

યોજનામાં એમીનીટીઝ (Amenities) :–

૧) લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન ગ્રીનરી સાથે.

૨) પ્લેવર બ્લોકસ સાથેના આરસીસી ઈન્ટરનલ રોડ અને જી.ઈ.બી. લાઈટ કનેકશન તથા સ્ટ્રીટ લાઈટ.

૩) મેઈન એન્ટ્રીગેટ પર સીકયુરીટી કેબીન.

JAYESH J PATEL MO-9558800188

દસ્તાવેજ નંબર :–............. તારીખ :–.................

–વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)–
–એકદંત બંગ્લોઝ–

રજુ કરનારનું નામ :– દત્ત ડેવલોપર્સ

મોબાઈલ નંબર :– ૯૮૯૮૫ ૨૨૩૯૯

આપનારનું નામ :– દત્ત ડેવલોપર્સ

લેનારનું નામ :–

મોબાઈલ નંબર :–

વેચાણ કિંમત :–

સ્ટેમ્પ કિંમત :– ૩૦૦/–

–:: પરિશિષ્ટ ::–

જત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના મોજે ગામ વડદલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૫૭ ની બીનખેતીની જમીન જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં "એકદંત બંગ્લોઝ" ના નામથી સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે સોસાયટીમાં "એ", "એએ" તથા "એ–૧" ટાઈપના પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. જે પૈકી "......." ટાઈપના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–......... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. યાને (......... ચો.ફુટ) આવેલ છે. જે જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર અને ફર્સ્ટ ફલોર મળી કુલ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. (બિલ્ટ અપ .... ચો.મી.) બાંધકામ આવેલ છે.