—:: કબ્જા રહિત બાનાખત કરાર ::—

ડીસ્ટ્રીકટ કચ્છ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીધામ તાલુકાના ગામશ્રી કિડાણાની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૧, જમીન એકર ૩—૧૩ ગુંઠા વાળી તે ૧—૩૪—૫૬ પ્રતિઆરેતે ૧૩૪૫૬.00 ચોરસ મીટર તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેનું ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૫.૪૫ ચોરસ મીટર તથા કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૪૫.૬૮ ચોરસ મીટર **વાળી કપિત ખેતીની જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના રીવાઈડ લે—આઉટ પ્લાન મુજબના આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં........., જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તેના .... ચો. વાર** તેમજ સદરહું પ્લોટનું કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર **વાળા પ્લોટનો કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર.**

(નોધ :— અમો પ્રમોટર તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે જમીનનું વેચાણ કરતા હોય, કારપેટ એરીયો, બાલ્કની એરીયા, વોશ એરીયા ટેરેસ એરીયા લાગુ પડતા ન હોય, આ ડ્રાફટ વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ નથી.

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ..../— અક્ષરે રૂપિયા ....પુરા

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર—

શ્રી ——————————————————

ધર્મે :—.............., ઉ.વ.આ. ....,

ધંધો :—..............,

રહે................................ તે ખરીદનાર

KIDANA 7 INFRASTRUCTURE LLP (LLP Identity No : AAR– 2423) **વાળા વતી તેમના અધિકૃત સહિકર્તા** SHRI RAVI SURESH PAWAR **ઉ.વ. ૩૪ ધંધોઃ વેપાર, ઓફિસઃ ઓફિસ નં. ૩, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, પ્લોટ નં. ૩૩, સેકટર નં. ૨, ઓસ્લો, ગાંધીધામ—કચ્છ.**

તે વેચનાર

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબ્જા રહિત બાનાખત કરાર લખી આપી બધાઈએ છીએ કે :—

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ કચ્છ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીધામ તાલુકાના ગામશ્રી કિડાણાની સીમમાં આવેલ નવા રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૧, જમીન એકર ૩—૧૩ ગુંઠા વાળી તે ૧—૩૪—૫૬ પ્રતિઆરેતે ૧૩૪૫૬.00 ચોરસ મીટર તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેનું ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૫.૪૫ ચોરસ મીટર તથા કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૪૫.૬૮ ચોરસ મીટર **વાળી કપિત ખેતીની જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના રીવાઈડ લે—આઉટ**

પ્લાન મુજબના આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં........, જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તેના .... ચો. વાર તેમજ સદરહું પ્લોટનું કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર વાળા પ્લોટ અમો વેચનારના નામથી રેવન્યુ રેકર્ડએ નોંધ નંબર–.......... થી આવેલ છે. આમ આ હકિકતોએ સદર મિલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર " KIDANA 7 " ના નામથી મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવા અધિકૃત છે.

(૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સક્ષમ રજીસ્ટ્રેશન નં –PR/GJ/KUTCH/KUTCH/OTHER/ ________/_________ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

જેની નકલ આ સાથે ANNEXURE-A થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૪) એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, લે–આઉટ પ્લાન અને કોમન એરીયા વિગેરે નિર્દષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર શ્રી............................ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાત જે જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું પ્લોટીગ કરેલ છે તથા કોમન એરીયાન બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા રેવન્યુ રેકર્ડ ઈ– ધારા દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે સુચિત પ્લોટસની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે કોમન પ્લોટની જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/ગાંધીધામ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/કોમન એરીયાના બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટીગ તથા કોમન એરીયમા લે–આઉટ પરવાનગી અને મજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું કામ ચાલુ કરેલ છે. તે મુજબ આંતરીક રોડ – રસ્તા તથા કોમન એરીયામા નિયમસરનું વિકાસ કાર્ય કરવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટમાં સદર મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટીગ કરવામાં આવેલ હોય એલોટીએ " KIDANA 7 " ના નામથી ઓળખાતા જમીનમાં સિગલ યુનીટ પ્લોટ કે જેનો પ્લોટ નં. ...., જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી તેના .... ચો.વાર ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને" KIDANA 7 " ના નામથી ઓળખાતા જમીનમાં સિગલ યુનીટ પ્લોટ કે જેનો પ્લોટ નં. ...., જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી તેના .... ચો.વાર એટલે કે લાગુ પડતા કાયદા મજકુર " રેરા" કાયદાની કલમ –૨ ના ખડ " એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં

વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ –"એ" માં આપેલ છે. શેડયુલ "બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલ ને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓને મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલ્કત (તે સાથે પાકિગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નંબર –૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ– ૧૩ હેઠળ કરાર સહિ કરીને તેની નોધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોધણી કરવાની છે. તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન, તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતોઃ–

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટના પ્લોટસ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટીગ કરવામાં આવશે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ –એ માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના લે–આઉટ પ્લાનની મજુરી અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહું મિલ્કતના લબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા નંબર –"૯" માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું પ્રોજેકટની કુલ જમીનનું શેડયુલ–"એ" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા શેડયુલ–"બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત ના વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. શેડયુલ –"સી " માં સામાન્ય વિસ્તાર સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલ્કતની કુલ કિમતની ગણતરીમાં જમીનની કિમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજેકટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

(૧/૨) સદર સિગલ યુનીટ પ્લોટની જમીન પ્લોટ નં. ...., જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી તેના .... ચો.વાર તમોને તેની કુલ વેચાણ કિમત રૂપિયા .... /– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીઅી છીએ.

(૧/૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિમત ક્રમશ : વધારામુકત છે સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમયે સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અનય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાના કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેથી ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામા, હુકમ , નિયમની જાણ કરી પછીના ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪) —(ક) એલાટીએ આ કરાર સહિ કરતા પહેલા/ કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ અવેજની વિગતો નિચે મુજબ છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	વિગત
(૧)	....	(કુલ અવેજની રકમના ૧૦% કરતા વધાર નહિ)
કુલ રૂા. ——/—		અંકે રૂપિયા —— પુરા

————————

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતિ :—

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશ જે અગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમો વેચનારના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

(૧) રૂા. ——/— અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % થી વધારે નહિ) કે જે આ કરાર થયા બાાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) બાકી રહેતી રકમ રૂા. ——/— અંકે રૂપિયા—— પુરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્લાન મુજબના ડેવલેપમેન્ટ વર્ક થયા બાદ મિલ્કતનો કબ્જો સોપવા સમયે આપવાનો રહેશે.

(નોધઃ— અમો પ્રમોટર તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનો વેચાણ કરાર કરતા હોય , કોઈ બાંધકામને લગતા પ્રોજેકટ ન હોય, રેરાના શેડયુલ —એ ૧ (સી) મુજબ, પ્લીન્થ લેવલ, સ્લેબ લેવલ, ફલોરીગ ઈન્ટરનલ /આઉટર પ્લાસ્ટર મુજબ ચુકવણ લાગુ પાડી શકય તેમ ન હોય, ડેવલમેન્ટ વર્ક આધારીત પેમેન્ટ શેડયુલ ઉપર મુજબ રહેશે.

(૧/૪) (ખ) ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાત પ્રવર્તમાન દર મુજબ અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧/૫) પ્રમોટરે સામુહિક સુવિધાઓ અને સહિયારા ક્ષેત્રોમાં સુવિધાઓ આપેલ છે. પરતું પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરવિર્તન કરશે અથવા એલાટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકાશે. કોમન એરીયાના ફલોરીગ તથા સેનેટીગ ફિટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) એલોટીને સોપવામાં આવેલ પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ગાંધીધામ વિકાસ સતા મંડળ અથવા, આદિપુર —કચ્છ) દ્વારા રીવાઈઝડ લે—આઉટ મજુર કરવામાં આવશે. પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો ક્ષેત્રફળ હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસ મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ ક્ષેત્રફળમાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખડ નંબર —(૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) ADJUSTENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલાટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાધો/માગણી/અથવા સુચના આપી શકાશે નહિ.

(૨) પ્રયોજક લે–આઉટ પ્લાન મજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબધો અને નિયમોને પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક કોમન એરીયાન બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનિક સતાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) TIME IS ESSENCE : **સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલાટી માટે સમયે મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને રહીને પ્રાજેકેટ પરિપુર્ણ કરશે અને એલોટીને મિલ્કતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ખડ (૧/૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પ્રમોટર એલોટને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ROW HOUSE :-

પ્રોજેકટ /રો હાઉસન બાંધકામ :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રાજેકટના ખુલ્લા પ્લોટની જમીન વેચાણ આપેલ છે.તેમજ કોમન એરીયામા સામુહીક ક્ષેત્રોની જમીનના હકકો અને અધિકારો સહિત વેચાણ આપેલ છે. તેમજ જે પાણીની લાઈન, ગટર ની લાઈન વિગેરે ડેવલોપમેન્ટ વર્ક કરવામાં આવશે તેમાં કોઈ વપરાશનો પશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. જે હકિકતે અમો હાલ ખુલ્લી જમીન વેચાણ આપવા કરાર કરતા હોય, બાંધકામની મળવા પાત્ર શકય કે પ્રાપ્ત નો કોઈ પશ્ન રહેતો નથી.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:-

<u>મકાનના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–</u>

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID ROW HOUSE :-

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટ ના સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ તારીખ 31-12-2023 **સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજકેટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને કોમન એરીયા સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતના બુકીગ રદ ન કરવા હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબ્જો સોપતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજે ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢોલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.**

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) **કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન** (COMPLETION) **માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.**

(૫/૨) પ્રમોટર કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતો કબ્જો સોપી આપશે.

જો એલોટી તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલાટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, ગ્રામ પંચાયત મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વિગેરે તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી નોધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોધણી કરાવીને અને મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે..... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વખત સતત ડીફાલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલ્કતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ કરશે.

પરતું, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પદર –(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભાગ બાબતે જવાબ નહિ આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશ. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ–૩૦ (ત્રીસ) માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) 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 નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTEE :-

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે.

પરતું, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરને કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહશે. અનામતથી રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) POSSESSION OF PLOT :- એલોટીની (પ્લોટ) નો કબ્જો લેવા બાબત :–

(૬/૧) આ કરાર મુજબ મિલ્કત ખુલ્લી જમીન હોય પ્રમોટર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મિલ્કતનો કબ્જો એલોટીએ સંભાળેલ છે તેમ ગણાશે. જયારે કોમન એરીયાના સામુહિક ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પદર દિવસમાં રકમ એલોટીને ચુકવી આપશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીના રચના થાય ત્યા સુધીની તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમન અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE :-

એલોટીને મિલ્કતનો કબ્જોતે તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપી આપવાનો રહેશે. ત્યાબાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

(૭) REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :—</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન, કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી મેળવી સુપ્રત કરીશું

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા રો હાઉસ કે પ્લોટ સબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા રો હાઉસ કે પ્લોટ સબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, રો—હાઉસ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત રો હાઉસ સબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ પ્લોટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ પ્લોટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાર સુધીની પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે , સરકારી માગણું, દેગણી ચાર્જ કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ , પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે..... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓડીનનસ હુકમ જાહેરાત સદર મિલ્કત સપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકીત પ્લોટ રો હાઉંસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

એ) એલોટી જો ઉંપર મુજબ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિ માં રાખશે.

બી) એલાટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાન કારણે કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી) મિલ્કતનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચ તે સારી સ્થિતિ રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉંલ્લધન થાય તે રીતે કોઈ બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. સામાન્ય વિસ્તારના ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગત તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિ માં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિ માં રાખશે.

ઈ) સામાન્ય વિસ્તારની મિલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી શકશે નહિ તથા તેવી મિલ્કતનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી સ્ટ્રકચર વિગેરે..... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખજો. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે મુખ્ય પ્રવેશ દ્વારા અથવા બહાર ના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં બદલાવ નહિ કરે એલોટી તદઉંરાત બહારના દિવાલોમાં બદલાવ નહિ કરે કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.

એફ) એલોટી મિલ્કતમાં ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગદકી થાય તેવા પ્રકારના તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિ અથવા ફેકશે નહિ.

જી) મિલ્કતને સંબધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અનય કોઈ જાહેર સતા રો હાઉસના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાીનક કરવેરા, વોટર, ચાર્જીસ વિમાના પ્રિમીયમ રકમ તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૦૯ CONVEYAANCE OF THE SAID PLOT OF LAND / ROW HOUSE :-

પ્લોટ મકાનના દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલ્કતની સંપુર્ણ રકમ બાદ તે CONVEYANCE DEED **વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા વિકાસ કામ પુર્ણ થયા બાદ તબદીલ કરી આપશે. પરતું એલોટી માગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી નોધણી ફી તથા અન્ય આનુસીગક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ... ની રકમ લેખિત માગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદા ડીપોજીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ** CONVEYANCE DEED **કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધીની એલોટી દ્રારા સ્ટેમપ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય તયા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉંપરાત સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની રચના સબધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.**

ગુજરાત સ્ટેમપ એકટ અ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈઓ અમલીકરણ માટે તથા હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશ.

૧૦) DEFFECT LIABLITY :- **ક્ષતિ જવાબદારી**

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા જોગવાઈમાં કોઈ અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીન કબજો સોપી આપ્યાની પાચ વર્ષની અદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવા આવશે. તો જયારે શકય હોય તયારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્રારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવયા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશ. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશ. નીહ અથવા ખામીઓ કે જે ર્વકમેનશીપની ખામીઓ સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧ RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECTS TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGE :-

સંપુર્ણ મેઈનટેનસ જાળવણી સાચવણી ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક.

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે રો હાઉસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી, અથવા તેમના દ્રારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેન્સ ચાજીસની સુપર્ણ રકમની ચુકવણી ને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનસ ચાજીસની સપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનસ એજનસી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલીટીના તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહશે.

૧૨ RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે રો હાઉસમા દાખલ થવાનો અધિકાર

પ્રમોટર મેઈનટેનસ એજન્સી એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનસ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલીટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી

તથા અથવા તો મેઈનટેનસ એજનસીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયાના સિવાય કે અનીવાર્ય સંજાગો હોય કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે રો હાઉસ પ્લોટોમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૩ COMPLIANCES OF LAW NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE.

એલોટી દ્વારા કાનુન જાહેરાત વિગેરે ..... ના પાલન બાબત

એલોટી પ્રોજેકટ સામાનય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની નિયમો નિયમન જાહેરાત ની તથા ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેનટનો કરાર કરે છે આથી બાહેધરી લે છે કે આ મિલ્કત સબીધત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો અધિગ્રહણ તથા માંગણી વિગેરેની જરૂરીયાત ઉંતપન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચ કરશે.

૧૪ PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલ્કત ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉંપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજે કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો આવી મિલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહશે નહિ.

(૧૫) BINDING EFFECT :—બધનકારક અસર :—

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦—ત્રીસ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહિ કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબધીત સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બધન ઉત્પન્ન થતુ નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦—ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહિ કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીને અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીને જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૬) ENTIRE AGREEMENT :—સંપુર્ણ કરાર :—

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત બાબત સબધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૈાખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ રો— હાઉસ વાળી રેસીડેન્સી બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ ગયેલ હોય તે જે કાઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE)થાય છે.

(૧૯) RIGHT TO AMEND :- સુધાર કરવાનો હકક :—

બને પક્ષકારો સમિતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :—

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબધિત આ નીચે ઉપ્તન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મિલ્કતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત જણાવેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે મિલ્કત સાથે જશે.

(૨૧) SEVERABILITY :– રદ કરવા બાબત :–

આ કરાર હેઠળ કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે

તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસગત હોય એટલે સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમની સુસગત હોય તેટલે સુધી કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશ અને કરાર સહિ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૨) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :

કરારમા જયા જયા સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયા –જયા ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીને પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ રો હાઉસના કુલ જમીન એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) FURTHER ASSURANCE :- વધુ બાહેધરી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહિ કરશે તેનો સ્વિકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેનજની સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૪) PLACE OF EXECUTION :- અમલની જગ્યા:-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્રારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહિકતા દ્રારા સહિ થયા પછી અથવા એલોટી દ્રારા તથા પ્રમોટર દ્રારા એક સાથે સહિ કર્યા બાદ તે સબ– રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જે તે સપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ગાંધીધામ –કચ્છ મુકામે સહિ થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) REGISTRATION : નોધણીઃ–

એલોટી અથવા/ એન પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોધણી ધારા હેઠળ નકિક કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં રૂબરૂ હાજરી આપી સહિ કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) NOTICE :-સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચ નિદિષ્ટ કરેલ સસરનામે રજીસ્ટ્રાર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

આ કરાર સહિ કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક –બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશ. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) JOINT ALLOTTES :- સયુકત એલોટીઓ:-

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.

(૨૮) STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES :-

સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોધણીનો ખર્ચ એલેાટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૨૯) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સમતિ થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા:-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકાર કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) સદરહું મિલ્કતો ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોપી આપેલ છે. (લખાવી લેનારને સટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચ નકલો કઢાવવાની રહેશે. અને લખાવી લેનારને તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ અંગે લખાવી લેનારને વાધો તકરાર નથી આ મિલ્કતનો કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને તેઓના ખર્ચ અમો લખી મિલ્કતનો કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચ અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીની એટલે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતના મેઈન્ટેનસ ખર્ચ ચાજીસ તથા તેને આનુસગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહું મિલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સમતી આપે છે.

(૩૨) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતો ખાલી કબ્જો તમોને જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રાર કરી આપતી વખતે સોપવાનો છે.

(૩૩) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન

ફી, એડવોકેટ ફી, વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવતાનું હોવાનું મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૪) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલ્કત જે " ...." માં આવેલ હોય, સદર મિલ્કતનું સપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુદિશા આ કરારના શેડયુલ –બી માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

(૩૫) યોગ્યતા જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ એ કાયદા અથવા નિયમો અને નિયમો દ્વારા સરેન્ડર અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ સ્વીકારવામાં આવશે અથવા અમલ કરી શકાય તેવું નક્કી કરવામાં આવશે તો કરારની આવી જોગવાઈઓ સુધારવામાં આવશે અથવા રદ કરી નાખવામાં આવશે જ્યાં સુધી ઇ સાથે અસંગત રીતે અસંગત છે આ કરારનો હેતુ અને તે મુજબના કાયદા અથવા તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને નિયમો અથવા લાગુ કાયદાને અનુરૂપ થવા માટે જરૂરી હદ સુધીલ અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ અમલના સમયે લાગુ થતાં લાગુ અને લાગુ રહેશે આ કરાર.

:: –શેડયુલ "એ" – ::

ડીસ્ટ્રીકટ કચ્છ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીધામ તાલુકાના ગામશ્રી કિડાણાની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૧, જમીન એકર ૩–૧૩ ગુંઠા વાળી તે ૧–૩૪–૫૬ પ્રતિઆરે તે ૧૩૪૫૬.00 ચોરસ મીટર તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેનું ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૫.૪૫ ચોરસ મીટર તથા કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૪૫.૬૮ ચોરસ મીટર વાળી કપિત ખેતીની જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના રીવાઈડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના તમામ પ્લોટોની એટલે કે આ સર્વે નંબર વાળી જમીનની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

–:ચતુર્દિશા:–

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

:: –શેડયુલ "બી" – ::

ઉપરોકત શેડયુલ –એ દર્શાવેલ ડીસ્ટ્રીકટ કચ્છ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીધામ તાલુકાના ગામશ્રી કિડાણાની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૭/૧, જમીન એકર ૩–૧૩ ગુંઠા વાળી તે ૧–૩૪–૫૬ પ્રતિઆરેતે ૧૩૪૫૬.00 ચોરસ મીટર તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેનું ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૫.૪૫ ચોરસ મીટર તથા કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૪૫.૬૮ ચોરસ મીટર વાળી કપિત ખેતીની જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના રીવાઈડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં........., જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તેના .... ચો. વાર તેમજ સદરહું પ્લોટનું કોમન હેતુ માટેની ખુલ્લી જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર વાળા છે તે પ્લોટોની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

–:ચતુર્દિશા:–

ઉતરે : પ્લોટ નં. .... આવેલ છે.

દક્ષિણે : પ્લોટ નં. .... આવેલ છે.

પુર્વે :પ્લોટ નં. .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે : આંતરીક રસ્તા આવેલ છે.

આ કબ્જા રહિતના બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાચી સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વશ, વાલી, વારસો અમારી સહિ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

ગાંધીધામ , તારીખ : / / ૨૦૧૯

અત્રે:::::::::::::::::: મતુ | **અત્રે::::::::::::::::**

શાખ

—————————— | (૧) ——————————————

વેચનાર | (૨) ——————————————

ANNEXURE –A

:: ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સટીફીકેટ::

ANNEXURE- B

:: પ્રોજેકટની સહિયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::

(૧) કમ્પાઉન્ડ વોલ

(૨) પાણીની પાઈપલાઈન