

**RERA REGISTRATION NO.PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/
OTHERS/ / - DT.**

—:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::—

ડીસ્ટ્રીક્ટ : ભાવનગર.

સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ : ભાવનગર.

જત ભાવનગર જિલ્લા—તાલુકાના મોજે ગામ તરસમિયાના ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ થયેલા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧ પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨ ની જમીન સામે ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ (તરસમિયા) ના મુળ ખંડ નં.૧૩/૧, અંતિમ ખંડ નં.૧૩/૧ થી ફાળવવામાં આવેલ કુલ ૧૫,૧૭૬.૦૦ ચો.મી. ના માપની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના મંજુર થયેલ સંયુક્ત લે—આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબના પ્લોટ નં.૧ થી ૮૮ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧,૫૨૬.૬૭ ચો.મી. ની " માધવ રેસીડેન્સી-૧ " નામથી ઓળખાતી વસાહતના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં..... થી આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે (જેના કોમન પ્લોટના વરાડે આવતી જમીનની બીનખેતી, લીઝ તથા આકાર ભરવાની શરતને આધીન, કોમન પ્લોટના વરાડની જમીન ચો.મી. જેનો વેચાણમાં સમાવેશ નથી) તે મિલકતનો કબજા રહિતનો વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂ...../-

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ...../-

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

પ્રથમ પક્ષકાર – લખી આપનાર :-

- (૧) વલ્લભભાઈ હીરાભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૭૯, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
રહે.પંચાયત ઓફીસ સામે, તરસમિયા, ભાવનગરના
તે પોતે જાતે તથા
- (૨) લાલુભાઈ હીરાભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૬૬, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
રહે.૨૩, સુરભી વિહાર સોસાયટી, પુણા—બોમ્બે માર્કેટ રોડ,
વરાછા રોડ, સુરત વતી અને તરફથી કુલમુખત્યાર ૬૨જજે...
- (૩) લીલીબેન ઉર્ફે લીલાબેન બાબુભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૬૯, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ઘરકામ,
રહે.પ્લોટ નં.૨૦૨, પંચવટી બાગ, પંચાયત ઓફીસ સામે,
મુ.તરસમિયા, તા.જિ.ભાવનગર.
- (૪) જેન્તીભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૫૦, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
રહે.પાણીની ટાંકી પાસે, મુ.તરસમિયા, તા.જિ.ભાવનગર.
- (૫) તનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૪૪, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
રહે.મુ.તરસમિયા, તા.જિ.ભાવનગર.
- (૬) વિરૂબેન કરમશીભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૭૪, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ઘરકામ,
રહે.પંચાયત ઓફીસ સામે, મુ.તરસમિયા, તા.જિ.ભાવનગર.
- (૭) રાજુભાઈ કરમશીભાઈ જાસોલીયા,
ઉ.વ.આ.૪૭, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
રહે.પંચાયત ઓફીસ સામે, મુ.તરસમિયા, તા.જિ.ભાવનગર.

- (૮) શૈલેશભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા,
 ઉ.વ.આ.૩૯, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
 રહે.૯૬, હરેકિષ્ના સોસાયટી, શ્યામધામ રોડ,
 નાના વરાછા, સુરતના તે પોતે જાતે તથા
- (૯) લક્ષ્મીબેન બાબુભાઈ ઢેઢી (જાસોલીયા),
 ઉ.વ.આ.૭૪, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ઘરકામ,
 રહે.પાણીની ટાંકી પાસે, તરસમિયા, ભાવનગરના તથા
- (૧૦) કનુભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા,
 ઉ.વ.આ.૪૭, ધર્મે—હિન્દુ, ધંધો—ખેતી/વેપાર,
 રહે.૮, યોગીદર્શન યોગી ચોક, પુણા ગામ, સુરત
 વતી અને તરફથી કુલમુખત્યાર દરજજે...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ " પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) " અથવા
 " વિકાસ કર્તા " તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, જે શબ્દપ્રયોગ Expression માં
 જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી,
 વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો
 સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :-

.....
 (આધારકાર્ડ નં.....)
 ઉ.વ.આ....., ધર્મે—....., ધંધો—.....
 ઠે.....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે ઉલ્લેખ
 કરવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની

વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર – વિકાસ કર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ભાવનગર જિલ્લા-તાલુકાના મોજે ગામ તરસમિયાના ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ થયેલા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧ પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨ ની જમીન સામે ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ (તરસમિયા) ના મુળ ખંડ નં.૧૩/૧, અંતિમ ખંડ નં.૧૩/૧ થી ફાળવવામાં આવેલ કુલ ૧૫,૧૭૬.૦૦ ચો.મી. જમીન અમો બીજા પક્ષના વેચનારના સંયુક્ત નામે આવેલ છે. ત્યારબાદ તરસમિયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧ પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(તરસમિયા) ના મુળ ખંડ નં.૧૩/૧, અંતિમ ખંડ નં.૧૩/૧) ૧૫,૧૭૬.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેના કુલ ૧ થી ૮૮ પ્લોટસ, કોમન પ્લોટ તથા રસ્તા/કર્વેયર સાથેનો લે-આઉટ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં મંજૂરી અર્થે રજુ રાખતા તે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ તેની તા.૧૫/૩/૨૦૨૨ ના રોજની રજાચિઠ્ઠી નં.૩૧ થી મંજૂર કરી આપેલ છે અને સદરહુ સર્વે નં.૧૧ પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨ ની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ કરી આપવા કલેક્ટરશ્રી, ભાવનગર સમક્ષ અરજ અહેવાલ કરતાં કલેક્ટરશ્રી, ભાવનગરનાએ તેમના તા.૧૬/૩/૨૦૨૨ ના રોજના અનુક્રમે હુકમ નં.૧૮૧/૧૪/૧૨/૦૦૭/૨૦૨૨ તથા નં.૧૮૦/૧૪/૧૨/૦૦૭/૨૦૨૨ થી સદરહુ જમીનને બીનખેતી ઉપયોગ કરવા અંગેની મંજૂરી આપેલ છે અને તે રીતેની બીનખેતી થયેલ જમીન માંહેના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરી આપેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટ નં.૧ થી ૮૮ મોજે

તરસમિયાના ગામનમુના નં.૮/અ ના ખાતા નં..... થી અમો વેચનારના સંયુક્ત નામે નોંધાયેલ. તે રીતેની જમીનના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરી આપેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ થી ૮૮ પ્લોટસ તથા કોમન પ્લોટ તથા આંતરીક મજમા રસ્તા/કર્વેયરની જમીન તથા સાર્વજનિક હેતુ માટેની જમીનવાળી મિલકત અમો વેચનારની સંયુક્ત માલિકી, તાબા કબ્જા અને ભોગવટાની આવેલ છે અને સરકારી તથા અર્ધ-સરકારી કચેરીના દફતરે અમો વેચનારના નામ ઉપર નોંધાયેલ છે જે હાલ " માધવ રેસીડેન્સી-૧ " નામથી ઓળખાય છે જે જમીનને હવે પછી પ્રોજેક્ટવાળી જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદિશા આ નીચે " પરિશિષ્ટ-૧ " માં આપવામાં આવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેક્ટનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. પ્રોજેક્ટવાળી જમીન સંબંધિત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સંબંધી તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવેલ છે.

(ગ) પ્રમોટર દ્વારા મંજૂર કરાવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં કોમન પ્લોટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તા.૧૫/૩/૨૦૨૨ ના રોજની રજાચિટ્ટી નં.૩૧ થી મંજૂર થયેલ સંયુક્ત લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા લે-આઉટ પ્લાનની નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને રજાચિટ્ટી) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં રાખેલ છે અને સદરહુ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ જે

અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

- (ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ તા..... ના રોજથી " માધવ રેસીડેન્સી-૧ " નામથી રજી. નં..... થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-૧ માં રજુ છે.
- (ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકિકતો જે પ્રમોટરના આર્કિટેક/એન્જનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને જોવા-તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પ્લોટીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તેના માલિકી બાબતે હકક, ઈલાખા, ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારાની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં કોમન પ્લોટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં

આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા લે-આઉટની પ્લાનની નિર્દિષ્ટ હકિકત રજાચિટ્ટીની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં રાખેલ છે.

- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્લોટસનું આયોજન કરેલ છે.
- (ટ) એલોટીને તેમના તા...../...../૨૦૨૨ ના પત્રથી 'માધવ રેસીડેન્સી-૧' માં આવેલ પ્લોટ નં..... ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળા ખુલ્લા પ્લોટ માટે અરજી કરેલ છે.
- (ઠ) એલોટીને " માધવ રેસીડેન્સી-૧ " માં આવેલ પ્લોટ નં..... ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળા ખુલ્લા પ્લોટ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદા નીચે ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે " પરિશિષ્ટ-૧ " માં આપેલ છે અને " પરિશિષ્ટ-૨ " માં વેચાણવાળા પ્લોટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. આ સાથે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.
- (ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર

પ્લોટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૮૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે તેથી હવે નીચે આ જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસપરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી અને વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

—: શરતો :—

- (૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોક્ત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ મિલકતનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત પ્લોટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝિક કોમન ફેસિલિટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે તથા આ પ્રોજેક્ટના ટાઈટલની ચકાસણી તમો ખરીદનારે જાતે પોતે જોઈ તપાસ કરી ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને અમો બીજા પક્ષના વેચનાર તેનો પ્રત્યક્ષ કબ્જો ધરાવીએ છીએ અને તેનું વેચાણ કરવા અમો બીજા પક્ષનાને કોઈ બંધન નથી પરંતુ એલોટી પોતાના બાંધકામમાં વિજળી જોડાણ, ડ્રેનેજ તથા પાણી જોડાણ પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે.

(૧.૨) પ્લોટ નં..... ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળા ખુલ્લા પ્લોટની કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે, પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા 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 બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)–ક. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલાં/કરતી વખતે રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

બાકી અવેજની રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ દસ્તાવેજ સમય સુધીમાં ચુકવી આપવાના રહેશે.

ચુકવણીની પદ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ

સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ / આરટીજીએસ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " માધવ રેસીડેન્સી-૧ રેરા એકાઉન્ટ " ના નામથી ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૨% 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 ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે, તમામ પ્રકારનાં સંબંધિત કરવેરાનો પ્લોટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને પ્લોટ–મિલકતની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં કોમન પ્લોટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે અને કોમન પ્લોટ તથા આંતરિક રસ્તાના અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

(૧.૬) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપની ધારાના 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 નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિ.

(૦૨) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે અને તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે :-

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. આ વેચાણ કરારથી દિન—..... (.....) માં એલોટી પણ હપ્તા તથા અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ વેચાણ અવેજની બાકી રકમની ચુકવણીની જવાબદારી

પુર્ણ કરી ચુકવી આપશે અને પ્રમોટર આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે.

(૦૪) પ્લોટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

(૪.૧) પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપી આપશે.

કોઈ સંજોગોમાં આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં વિલંબ થાય તો સમય મર્યાદામાં વધારો થઈ શકશે પરંતુ વેચાણ કરાર સમયે વેચાણવાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવતો નથી. વેચાણવાળી મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સોંપવામાં આવશે. પ્રમોટર લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ત્યારબાદ પ્લોટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૪.૨) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા

સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડિફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ 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 ૧૫ (પંદર) દિવસની

નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવા નોટિસના 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 આધિન રહી (તે રકમ બાદ) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.) એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ 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 બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૪.૩) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે, પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ

બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૫) એલોટીની (પ્લોટ-મિલકતનો) કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૫.૧) પ્લોટ કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં પ્લોટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પ્લોટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જ્યારે પ્લોટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનની મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના પ્લોટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આપ્યાથી 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 તબદિલ કરી દેશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે. કબ્જો સંભાળ્યા બાદ પ્લોટ સાફ રાખવાની જવાબદારી એલોટીની છે.

(૫.૨) એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત :-

એલોટીને પ્લોટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તરત તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર

(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી શકશે.

(૦૬) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક

કરી નથી. જેનાથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત પ્લોટ સબંધી 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 એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકારી તથા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે

સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકારી તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી.

(૦૭) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ પ્લોટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિં. એલોટીની બેદરકારી તથા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તેના પરિણામે માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) પ્લોટમાં આંતરિક બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેના ભંગ નહિં થાય તેની કાળજી લેશે. તેના ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે બાંધકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. પ્લોટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના પ્લોટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી તે સ્વચ્છ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ

સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે પ્લોટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિં. ગટર, મોરી તથા પાણીની પાઈપ અને તેની લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે તેવી સારી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) પ્લોટમાં સમગ્ર પ્રોજેક્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિં તથા બાંધકામ કરે તે મકાનના ટેકા, છાપરા વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહિં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે પ્રોજેક્ટના મુખ્યદ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહિં કરે.

(એફ) એલોટી પ્લોટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિં. સમગ્ર યોજનામાં આંતરિક રસ્તાઓમાં કોઈપણ પ્લોટ ધારણ કરનારે અડચણ થાય તે રીતે કોઈ માલ સામાન કે વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. ટ્રક, બસ વગેરે આંતરિક રસ્તાઓમાં લાવી કે પાર્ક કરી શકશે નહિં કે કોઈ પશુ, ઢોર વગેરે લાઈવ સ્ટોક આંતરિક રસ્તાઓમાં રાખવાના કે બાંધવાના નથી.

(જી) પ્લોટને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી, ગટર અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ,

પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૮) પ્લોટ-મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને પ્લોટની કિંમત સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જિસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈઓના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૦૯) ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ પ્રમોટરની સેવા બાબતની જોગવાઈઓમાં ક્ષતિની કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૧૦) સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો

હકક :-

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાના હકક એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે પ્લોટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૧) સમારકામ માટે જમીનમાં દાખલ કરવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ

થાય છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) સર્વીસ એરીયાનો વપરાશ :-

" માધવ રેસીડેન્સી-૧ " તરીકે ઓળખાતી જમીનમાં આવેલ કોમન સર્વીસ ક્ષેત્રનો કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાઓ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય જરૂરી સેવા સહીતની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) પ્લોટની જમીન સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

" માધવ રેસીડેન્સી-૧ " તરીકે ઓળખાતી પ્લોટીંગ સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી/ખરીદનાર તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં અને તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

એલોટી/ખરીદનારે પોતાના પ્લોટની હદ નિશાનીઓ પ્રમોટર દ્વારા મંજૂર પ્લાન અનુસાર કરવામાં આવેલ હોય તે ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાનિ માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૪) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે પ્લોટ-મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો, બોજો જેણે આ પ્લોટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૫) બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દીવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૬) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાંની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ પ્લોટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૭) સુધારા કરવાના હકક :-

બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૧૮) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા

બાબત :-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત લાગુ પડશે તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે પ્લોટ સાથે જશે તેમજ તેની શરતો હાલના તથા ઉતરોતરના ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે.

(૧૯) અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ 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 પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૦) કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે. એલોટીએ કુલ પ્લોટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે. તદઉપરાંત સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન બાંધકામ એટલેકે, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઈન ગેઈટ, રોડ-રસ્તાના કોમન બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવા કીસ્સામાં એલોટી તેમના પ્લોટનો કબ્જો મેળવ્યાના એક વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને શક્ય હોય તો તેવી ખામી પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહીં અને તેવી ખામી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે જે પ્રમોટરના કન્ટ્રોલ બહારની હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૨૧) 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 થતા 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.

(૨૨) સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને 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 ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૩) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૪) સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : " માધવ રેસીડેન્સી-૧ ", સર્વે નં. ૧૧
પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨, તરસમિયા,
ભાવનગર.

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

(૨૬) સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સામાં 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.

(૨૭) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૨૮) વિવાદનો ઉકેલ :-

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

(૨૯) શાસન વ્યવસ્થા :-

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

(૩૦) આ પ્રોજેક્ટ પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી કોઈપણ પ્રકારની એફ.એસ.આઈ. આવશે નહીં.

—: પરિશિષ્ટ-૧ :-

—: પ્રોજેક્ટવાળી મિલકતનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ : ભાવનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ : ભાવનગરના મોજે ગામ તરસમિયાના ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ થયેલા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧ પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨ ની જમીન સામે ટી.પી.સ્કીમ

નં.૨૩ (તરસમિયા) ના મુળ ખંડ નં.૧૩/૧, અંતિમ ખંડ નં.૧૩/૧ થી ફાળવવામાં આવેલ કુલ ૧૫,૧૭૬.૦૦ ચો.મી. ના માપની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ સંયુક્ત લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબના પ્લોટ નં.૧ થી ૮૮ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧,૫૨૬.૬૭ ચો.મી. ની " માધવ રેસીડેન્સી-૧ " નામથી ઓળખાતી વસાહત જેની...

ચર્તુઃદિશા :-

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

-: પરિશિષ્ટ-૨ :-

-: વેચાણવાળા પ્લોટનું વર્ણન :-

ભાવનગર જિલ્લા-તાલુકાના મોજે ગામ તરસમિયાના ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં સમાવિષ્ટ થયેલા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧ પૈકી ૧ તથા ૧૧ પૈકી ૨ ની જમીન સામે ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ (તરસમિયા) ના મુળ ખંડ નં.૧૩/૧, અંતિમ ખંડ નં.૧૩/૧ થી ફાળવવામાં આવેલ કુલ ૧૫,૧૭૬.૦૦ ચો.મી. ના માપની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ સંયુક્ત લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબના પ્લોટ નં.૧ થી ૮૮ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧,૫૨૬.૬૭ ચો.મી. ની " માધવ રેસીડેન્સી-૧ " નામથી ઓળખાતી વસાહતના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં..... થી આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (જેના કોમન પ્લોટના વરાડે આવતી જમીનની બીનખેતી, લીઝ તથા આકાર ભરવાની શરતને આધીન, કોમન પ્લોટના વરાડની જમીન ચો.મી. જેનો વેચાણમાં સમાવેશ નથી) છે જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ચર્તુઃદિશા :-

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

—: એનેક્ષર—"૧" :—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર.

આ સાટાખતનો કરાર રૂા.૩૦૦/- ની ધારાસર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરી આપી સાથે વધારાના સફેદ કાગળો જોડી પુર્ણ કરેલ છે.

એ રીતેનો ઉપરોક્ત વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અને મુક્ત સંમતિથી, વાંચી-વંચાવી, બરાબર સમજી, વિચારી, શુદ્ધબુદ્ધિથી, સ્વસ્થચિતે, સાવધ અવસ્થામાં રહીને કોઈપણ જાતના દાબ કે દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ તેમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરેલ છે તે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણાં વંશ, વારસો તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જે બદલ આપણે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરેલ છે.

ભાવનગર.

તા.

અત્રે_____મતુ અત્રે_____શાખ

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :-

(૧)_____ (૧)_____

વલ્લભભાઈ હીરાભાઈ જાસોલીયા

તે પોતે જાતે તથા

૨. લાબુભાઈ હીરાભાઈ જાસોલીયાના
કુલમુખત્યાર દરજજે...

(૩) _____ (૨) _____
(લીલીબેન ઉર્ફે લીલાબેન બાબુભાઈ
જાસોલીયા)

(૪) _____
(જેન્તીભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા)

(૫) _____
(તનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા)

(૬) _____
(વિરૂબેન કરમશીભાઈ જાસોલીયા)

(૭) _____
(રાજુભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા)

(૮) _____
શૈલેષભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા
તે પોતે જાતે તથા

૯. લક્ષ્મીબેન બાબુભાઈ ઢેઢી
(જાસોલીયા) તથા

૧૦. કનુભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયાના
કુલમુખત્યાર દરજજે...

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

× _____

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨(એ) મુજબ

—:: પરિશિષ્ટ ::—

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :-

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાનું નિશાન

(૧) _____

વલ્લભભાઈ હીરાભાઈ જાસોલીયા
તે પોતે જાતે તથા

૨. લાભુભાઈ હીરાભાઈ જાસોલીયાના
કુલમુખત્યાર દરજજે...

(૩) _____

(લીલીબેન ઉર્ફે લીલાબેન બાબુભાઈ
જાસોલીયા)

(૪) _____

(જેન્તીભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા)

(૫) _____

(તનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા)

(૬) _____
(વિરૂબેન કરમશીભાઈ જાસોલીયા)

(૭) _____
(રાજુભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા)

(૮) _____
શૈલેષભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયા
તે પોતે જાતે તથા
૯. લક્ષ્મીબેન બાબુભાઈ ઢેઢી
(જાસોલીયા) તથા
૧૦. કનુભાઈ બાબુભાઈ જાસોલીયાના
કુલમુખત્યાર દરજજે...

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

× _____