કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર

<u>એક તરફ વાળા</u>	ઓમ બિલ્ડસ્પેસ
લખી આપનાર	**PAN. AAHFO 9439 L**
	એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
	ભાગીદારઃ- **પટેલ કલ્પેશકુમાર સોમાભાઇ**
	પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો : વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
	રહેવાસીઃ- નિકોલ, અમદાવાદ.

“જેમને હવે પછી આ બાનાખત નાં કરારમાં અમો અગર બાનાખત કરી આપનાર એક તરફવાળા/પ્રમોટર તેમજ લખી આપનાર તરીકે દર્શાવવવામાં આવશે,જેના અર્થમાં અમો બાનાખત કરી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજી તરફવાળા</u>:	(૧) ....
<u>લખાવી લેનાર</u>	ઉ.વ.: પુખ્ત, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
	આધાર નં. ....
	પાન નં. ....
	(૨) ....
	ઉ.વ.: પુખ્ત, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ,
	આધાર નં. ....
	પાન નં. ....
	રહેવાસી :........................

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં તમો અગર બાનાખત કરાવી લેનાર બીજી તરફવાળા/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો બાનાખત કરાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના ગાંધીનગર તાલુકાનાં મોજે ગામ કોબાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૧૫૬/૨/બ ની ૪૮૬૦ સ.ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૬/૨/અ ની ૪૮૫૩ સ.ચો.મી. જમીન એમ કુલ મળી ૯૭૧૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ ની કુલ ૬૩૧૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (એફ ફોર્મ મુજબ ૬૨૪૭ સ.ચો.મી.) ના સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૩૧૮૦.૦૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર ઓમ બિલ્ડસ્પેસ દ્વારા આયોજીત સ્કીમ જે **"અર્થવ એલેન્ઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૫૬/૨ પૈકીની ૪૮૬૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ કોબા-કુડાસણ-રાયસણ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨ માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ ની ૩૧૫૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગર દ્વારા તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બીખે/એસઆર-૧૧૫/૧૬/વશી/૮૪૨૭ થી ૮૪૪૧/૨૦૧૭ થી તા. ૦૪-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજના હુકમથી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે.ડી.આઇ.એલ.આર. શ્રી ગાંધીનગરના દુ.પ.નં. ૫૧ નં. કે.જે.પી.એસ.આર/ગાંધી/૩૬/૨૦૧૮-૧૯ તા. ૨૨-૦૬-૨૦૧૮ મોકલતાં સર્વે નં. ૧૫૬/૨ જરા.૦-૯૭-૧૩ દુરસ્તી થયા પછી છે તે પ્રમાણે સર્વે નં. વર્ગ-૧ તથા ૨ આકાર સર્વે નં. ૧૫૬/૨/અ જરા. ૦-૪૮-૫૩ કબજેદારો ગોવિંદભાઇ મથુરભાઇ, વર્ગ-૧ તથા ૨ સર્વે નં. ૧૫૬/૨/બ કી.જે. ૦-૪૮-૬૦કબજે દારો જીજ્ઞેશભાઇ પ્રવિણચંદ્ર શાહ **SAAA Infra Space Private Limited** એ નામની કંપનીના ડાયરેકટર ક્ષે.હે.આરે. ૦-૩૧-૫૯ ચો.મી. બીનખેતી તથા હે.આરે. ૦-૧૭-૦૧ ચો.મી. ગુડા કપાત એ મુજબ નોંધ કરેલ જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ફેરફાર નોંધ નં. ૫૧૬૩ ની તા. ૨૬-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં. ૧૫૬/૨ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૨, ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ પૈકી ના ક્ષે.૪૮૫૩ ચો.મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. એન.એ. નું. ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૩ ચો.મી. જમીનના મલ્ટીપર્પઝ/ બહુહેતુક હેતુ માટે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવા માટે મે. કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર ના હુકમ નં. સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/કોબા/૧૫૬/૨/પૈ/૯૯૪૬૦૨/૨૦૧૮ તા. ૧૧-૧૨-૨૦૧૮ થી હુકમ કરવામાં આવેલ જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૫૨૯૦ થી તા. ૦૪-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સિમંધર બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ સબ પ્લોટ કરાવવા માટે અરજી કરતા ગાંધીનગર મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી તા.૧૪-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજ સબ પ્લોટીંગ માટે વિકાસ પરવાનગી ક્રમાંક પી.આર.એમ/જીએમસી/૬૬૫/કોબા-૦૨/૧૦/૨૦૨૨/૨૩૭૦૫ થી આપવામાં આવેલ અને જે મુજબ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ ના બે સબ પ્લોટ કરવામાં આવેલ જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૩૧૮૦.૦૭ સ.ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ તથા સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૨ ને ૩૦૬૬.૭૪ સ.ચો.મી. જમીન ફાળવવવામાં આવેલ. જેમાંથી સિમંધર બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૩૧૮૦.૦૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહું બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૧૫૬/૨/બ ની ૪૮૬૦ સ.ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૬/૨/અ ની ૪૮૫૩ સ.ચો.મી. જમીન એમ કુલ મળી ૯૭૧૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ ની કુલ ૬૩૧૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (એફ ફોર્મ મુજબ ૬૨૪૭ સ.ચો.મી.) ના સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૩૧૮૦.૦૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ઓમ બિલ્ડસ્પેસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેમના માલિક સિમંધર બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અવેજ ચુકવી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગર સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનું. નં. ૩૦૭૪ થી તા. ૨૧-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૬૧૧૪ થી તા. ૩૦-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ પડેલ છે. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામા આવેલ છે. તે રીતે સદરહું જમીનવાળી મિલકત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર વાળી જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટોની યોજના મુકવા માટે પ્લાન પાસ કરાવવા માટે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સતા મંડળમાં અરજી કરતા તેઓની તરફથી તરફથી તા. ૦૪-૧૦-૨૦૨૨ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી આપવામાં આવેલ જે ની વિગત નીચે મુજબ છે. પીઆરએમ/જીએમસી/૪૭૦/કોબા-૦૨/૦૭/૨૦૨૨/૧૯૧૯૭ જે રજાચીઠ્ઠી મુજબ અમો લખી આપનારે સદરહુ સર્વે નં. વાળી જમીન ઉપર એ, બી એમ બે બ્લોકમાં કુલ ૧૦૪ ફ્લેટોની યોજના મુકેલ છે. અને સદર યોજનામાં પાર્કીંગ માટે ૨ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગની સુવિધા આપવામાં આવેલ છે. જે **અર્થવ એલેન્ઝા** ના નામથી ઓળખાય છે.

સદરહું અર્થવ એલેન્ઝા નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારુ અમો પ્રમોટરે **SMFG INDIA HOME FINANCE CO.LTD. (FORMERLY FULLERTON INDIA HOME FINANCE CO.LTD.)** કંપની માંથી રૂા. ૧૬,૦૦૦,૦૦,૦૦/- અંકે રૂપીયા સોળ કરોડ પુરાની પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે જે અંગેની મોર્ગેજ ડીડ ગાંધીનગર સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૩૦૪૮ થી તા. ૨૨-૦૬-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાવેલ છે. સદરહું યુનિટના વેચાણ સારુ અમો પ્રમોટરે **SMFG INDIA HOME FINANCE CO.LTD. (FORMERLY FULLERTON INDIA HOME FINANCE CO.LTD.)** માંથી સદરહું મીલક્તનું નો ઓબઝેકશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ થતા યુનિટનું કલેકશન નીચે બતાવેલ ખાતામાં જમા કરાવેલ છે.

BANK NAME

BANK BRANCH

BENEFICIARY NAME

COLLECTION ESCROW A/C NO.

પ્રમોટર્સ પરિયોજનાની જમીન પર ફ્લેટો બાંધવાનો હકને અધિકૃતિ ધરાવે છે.
વેન્ડર/મુળ માલિક/પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીનનો માલિકી હકકે કબજો ધરાવે છે.

પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન ઉપર ફ્લેટો બાંધવાનું વિચાર્યું છે.

એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત પરિયોજના **"અર્થવ એલેન્ઝા"** નામના બિલ્ડીંગ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "સદર યોજના" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) **બ્લોકનં. ....** માં આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ફ્લેટ " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે...રેરા નંબર ધરાવતા GUJRERA ખાતે કરાવી છે. અધિકૃત નકલ જોડાણ-ખમાં જોડવામાં આવી છે.

પ્રમોટર, તેમણે પરિયોજનાની જમીન પર બાંધેલા ઉક્ત ફ્લેટમાંના ફ્લેટ વેચવાનો તેમજ ફ્લેટ જેમને ફાળવામાં આવ્યા હોય તેમની (એલોટીઝ) સાથે કરાર (રો) કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરે પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો રિયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી (એટર્ની એટ લો.) અથવા વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફ્લેટ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ નાં ઉતારા, હકકપત્રક -૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલાં નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સૂચવેલા અને ઉક્ત પરિયોજના પર ફ્લેટનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પૂરી પાડવાનું વિચારાયું છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે ઉક્ત ફ્લેટના નકશા, વિગત, વર્ણનો, એલીવેશન, સેક્શન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજૂરીઓ જુદાં-જુદાં સત્તામંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉક્ત ફ્લેટ અંગેનું ફ્લેટ પૂર્ણતા વપરાશ પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો મુક્યા છે, જેનું પાલન પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત ફ્લેટ બાંધતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત ફ્લેટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તે પ્રમાણે ,ઉક્ત સૂચિત નકશાઓ મુજબ ઉક્ત ફ્લેટ નું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

એલોટીએ, ઉક્ત પરિયોજનાના **ફ્લેટ નં. ....** ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉક્ત ફ્લેટ નો **કાર્પેટ એરિયા** .... ચો.મી.છે. અને "કાર્પેટ એરિયા" એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફ્લેટ નો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

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

આ કરાર કરતા પહેલાં, એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફ્લેટ પોતાને વેચવાની સંમતિ આપી છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે **રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે (જે પોતાને ચૂકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું પ્રમોટર કબૂલે છે અને સ્વીકારે છે) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

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

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

તેથી હવે આ કરાર શાખ પૂરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે...........

૧).. પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર ફ્લેટ સંબંધિત સત્તામંડળે વખતો વખત મંજૂર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામા થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના ફ્લેટ ને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ફેરફારની બાબતમાં એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧)(ક) y ëkkÙe y kÚke «{ kkÛh ÃkkMkÚke ^÷ìxLkku........... **ચો.મી.નો કાર્પેટ એરિયા ધરાવતા ફ્લેટ નં. .... ની ખરીદી રૂા. ..../-** ની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું ફ્લેટ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉક્ત કિંમતમાં મજિયારા વિસ્તાર અને ફ્લેટ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાય સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. મજિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસૂચિમાં આપવામાં આવ્યું છે.

૧)(ખ) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧(ક) માં જણાવવામાં આવેલ ફ્લેટ ની કુલ એકંદર કિંમત રૂા. ..../-છે.

૧)(ગ) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલાં રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ નો ચેક જેનો **ચેક નં.** ...., તા. ...., ... બેંકનો (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચૂકવી છે.) બાકી રહેતી રકમ નીચેની શરતો એ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચૂકવવામાં આવશે.

(૨) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલું છે તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૩) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલું છે, તે ફ્લેટ અથવા પાંખનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૪) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ બારી-બારણાનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૫) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ નાં સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૬) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલ છે તે ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ,બહારનું પ્લાસ્ટર,એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ, સાથેનું ટેરસ નું કામપુર્ણ થયેથી ચુકવવા ના રહેશે.

(૭) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયાં આવેલ છે તે ફ્લેટ અથવા પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તે કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફ્લેટ ના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.

૧(ઘ) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, (ફ્લેટ)નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પરિયોજના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાપાત્ર બનતા માલ અને સેવા કર મૂલ્યવર્ધિત કર, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરને ચૂકવવાનો છે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચૂકવશે.

૧(ચ) કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહીં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચૂકવવાપાત્ર "વિકાસ ખર્ચ" (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ) માં વધારો થવાને કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે

છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ-ખર્ચ, ખર્ચ માં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧(છ) પ્રમોટર તેમનાં વધારા ના અધિકાર થી એલોટીએ ચૂકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે, જે તેઓ, સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચૂકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે MCLR+2% ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવું રિબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યા બાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માગી શકશે નહીં.

૧(૧) ફ્લેટ નું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયાના થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ટકાના વાર્ષિક દરે વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(ક) માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(૨) એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમનાં વધારા ના અધિકાર થી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતાં લેણાં સામે, એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને, ફ્લેટ કિસ્સામાં પોડિયમ્સ ની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા અનેક (મલ્ટિપલ) હપ્તાઓમાં પેટા-વિભાજિત કરવામાં આવશે.

૨.૧ પ્રમોટર આથી, ઉક્ત નકશાઓ મંજૂર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવા, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી ફ્લેટ ના ભોગવટા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

૨.૨ પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્ત્વનો છે. પરિયોજના પૂરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી ફ્લેટ એલોટીને સોંપવા તથા મજિયારા વિસ્તારો એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે.

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

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફક્ત 11244.60 ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે , વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે , પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇ નો લાભ મેળવીને 24988 ચો.મી.ના ફ્લોર ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે , સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 12705.42 ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના

એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ્એસ આઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટર ને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે , સદરહું એપાર્ટ મેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૪. પ્રોજેક્ટ માટે બી.યુ મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નીયમો હેઠળ વધારાની એફ એસ આઇ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરેલા એપાર્ટમેન્ટ ના ૨/3 એલોટીશ્રી ની મંજુરી મેળવી પ્રોજેક્ટ નો પ્લાન રીવાઇઝ કરી શકાશે. તથા પ્રોજેક્ટ માટે નું રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. મજકુર પ્રોજેક્ટ માં બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ એસ આઇ નો હક્ક હીસ્સો પ્રમોટર નો રહેશે નહી તેનો તમામ હક્ક હીસ્સો સોસાયટી કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી નો રહેશે. એટલે કે વધારાની એફ એસ આઇ, કોમન એરીયા તથા ધાબા નો હક્ક હીસ્સો પ્રમોટર નો રહેશે નહી.

૪.૧ પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને-જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી-કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચૂકવેલી રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2% (બે ટકા) ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2% (બે ટકા) ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચૂકવવા સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચૂકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપર ખંડ-૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના પ્રમોટરના હકને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત સમયે ચૂકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી પંદર

દિવસની નોટીસ તેમણે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને એલોટીએ પૂરા પાડેલા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઈલથી એલોટીને આપવાની રહેશે, એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજૂતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઇપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને અધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચૂકવેલા ફ્લેટ/દુકાન ની વેચાણ કિંમતના હપ્તા ચુકવેલ કરવેરા કે અન્ય ખર્ચની રકમ બાદ કરીને પરત કરવાના રહેશે.

૫. ઉક્ત ફ્લેટ માં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પૂરા પાડવાના ફ્લોરિંગ અને સેનિટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફ્ટસ જેવી સુવિધાઓ અથવા "પ્રાઇસ રેન્જ" સાથેના જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬. પ્રમોટર, એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તા. 31-12-2027 નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચૂકયા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દર વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે ફ્લેટ નું બાંધકામ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફ્લેટ ની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ.

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

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લેખિત નોટીસ આપીને, નોટિસની તારીખથી ૩ માસની અંદર ફ્લેટ નો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદઅનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પૂરું કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, પ્રમોટર અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, પરિયોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭.૨ પ્રમોટર તરફથી, ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી ફ્લેટ નો કબજો લઈ લેશે.

૭.૩ એલોટી ફ્લેટ નો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો.

પ્રમોટર તફરથી ખંડ-૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકશાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામા આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટ નો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચૂકવવાને પાત્ર બનશે.

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

૮.૧ એલોટી ફ્લેટનો કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ રહેઠાણ તરીકે કરી શકશે.

૮.૨ એલોટી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી ફ્લેટ માં ફ્લેટ નાં અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી રચશે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/ની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળીની માહીતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સૂચિત મંડળી ના પેટા-નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનાવ માટેના અરજીફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તફરથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝનાં સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કાંઇ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

૯.૧ પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લેખિત નોટિસ આપે કે ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને ફ્લેટ નો ના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો-જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ-પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી લાઇટો, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને ફ્લેટ ના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ચૂકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીને આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસિક નક્કી કરેલ રકમનો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચૂકવવાની રકમ ઉપરોકત, એલોટીએ, ઉક્ત ફ્લેટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલાં પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટી, પ્રમોટરને, ઉક્ત મંડળી ની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતની તબદીલી અને સોંપણી અંગેનો દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયિક ફી સહિત તમામ કાનૂની ખર્ચ, ચાર્જિસ અને કિંમતો માટે રૂા.૭,૦૦૦/- ની રકમ ચુકવશે.

૧૨. ફ્લેટ ના માલિકી ફેર/તબદીલી અથવા મિલકત ની નોંધણી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉકત ફ્લેટ ના તબદીલીના કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત મંડળી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચૂકવશે પરિયોજનાની જમીનના, ઉકત એપેક્સ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલિકી ફેર અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને, ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

૧૩ પ્રમોટરના નિવેદનો અને વોરંટીઓ.

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે,

(૧) પ્રમોટર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ પેટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પૂરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દબાણો નથી.

(૪) "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત ફ્લેટ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત ફ્લેટ હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, ફ્લેટ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાનિ પહોંચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉક્ત ફ્લેટ ની પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

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

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

(૧૦) પ્રમોટરે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચૂકવવાપાત્ર હોય એવા નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જિસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણાં, લેણાં, પ્રીમિયમ, નુકશાન અને/ અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તા મંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવ્યા છે. અને ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન અને/અથવા પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનૂન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી(આ સંપત્તિના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટિસ સહિત)

૧૪. ફ્લેટ ફાળવવામાં આવેલ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફ્લેટ ની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યું છે તે ફ્લેટ માં એવું કશું કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ મા કે તે ફ્લેટ ના કોઈ પણ ભાગમાં સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહી.

(૨) એલોટી ફ્લેટ માં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે, તે ફ્લેટ ના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે,એ ફ્લેટમાં દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ અથવા ફ્લેટ ને એલોટીના આવા કોઈ કસૂર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉકત

ફ્લેટ ની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફ્લેટ ને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હતું, તેજ સ્થિતિમાં જાળવશે અને ફ્લેટ જે યોજના માં આવેલું છે તે યોજના માં અથવા ફ્લેટ માં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટાનિયમોને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે તે તોડાવશે નહી. તે કોઈપણ સમયે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ ના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે ફ્લેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની લેખિત પૂર્વમંજુરી વિના ફ્લેટ માં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પડદી અથવા અન્ય માળખા પર કશુંજ કોતરશે નહીં કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) એલોટી એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે, ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે. તે ફ્લેટ, પ્રોજેકટની જમીન અથવા ફ્લેટ કે ફ્લેટ ના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉકત ફ્લેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફ્લેટ જેમાં આવેલું છે તે ફ્લેટ માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે ફ્લેટ ને આપવામાં આવેલા વીજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

(૮) એલોટી, ફ્લેટ એલોટીને જે માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે, તે હેતુ ઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પૂરેપુરાં ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફ્લેટ ના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટાભાડે આપશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હિતમાટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરી કરશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે, ઉકત ફ્લેટ અને તેમા આવેલા ફ્લેટ ની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ ફ્લેટ સંબંધી નિયમો(બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિમયો-જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય - તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ, ફ્લેટ ના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી એ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા, અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે ફ્લેટ ની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તેની સ્થિતિ જોવા-તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

૧૫. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી ને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત જમીન અથવા ઉકત યુનિટ તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને ફ્લેટ/દુકાન જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હકદાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન મોટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

૧૭. પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં.

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

૧૮. બંધનકર્તા અસર.

પ્રમોટર, એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસૂચિઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન(પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર

મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર મોકલે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અને/અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટિસ મોકલશે અને એલોટી, નોટિસ મળ્યાનાં પંદર દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમ સહિત, એલોટીને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર.

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર , ઉક્ત ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો ,લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર.

આ કરારમાં, બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

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

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

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ ના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફ્લેટ ના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાહેંધરીઓ/ખાતરીઓ.

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતે(ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ).

આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફિસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે ગાંધીનગરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી સમક્ષ કરવામાં આવે તે ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર આ કરાર તેમજ મિલકત ની તબદીલી/સોંપણીનું ખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબૂલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટિસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઇ-મેઈલ આઈડી/ અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

(૧) ...., (૨) .... એલોટીનું નામ.

.... (એલોટીનું સરનામું) જણાવવામાં આવેલ ઇમેલ-આઈ.ડી. ....

ઓમ બિલ્ડસ્પેસ (પ્રમોટરનું નામ)

નિકોલ, અમદાવાદ. (પ્રમોટરનું સરનામું)

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઝ.

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

૨૯.　　スટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન.

આ કરાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનું ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

૩૦.　　વિવાદનું નિરાકરણ.

પક્ષો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેનેગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧)　　આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના ગાંધીનગર તાલુકાનાં મોજે ગામ કોબાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૧૫૬/૨/બ ની ૪૮૬૦ સ.ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૬/૨/અ ની ૪૮૫૩ સ.ચો.મી. જમીન એમ કુલ મળી ૯૭૧૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ ની કુલ ૬૩૧૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (એફ ફોર્મ મુજબ ૬૨૪૭ સ.ચો.મી.) ના સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૩૧૮૦.૦૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન.

<u>સદરહું સર્વે નં. ૧૫૬/૨/અ તથા સર્વે નં. ૧૫૬/૨/બ ના ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ના સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ના ખુંટચારની વિગતઃ-</u>

પૂર્વે :-- ફા. પ્લોટ નં. ૯૫,૯૮,૯૯ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :-- સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૨ આવેલ છે.

ઉત્તરે :-- ફા. પ્લોટ નં. ૧૦૬/૧ આવેલ છે.

દક્ષિણે :-- ૩૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત</u>

- આકર્ષક મેઈન ગેટ અને સીક્યુરીટી કેબીન સાથે
- અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના ગાંધીનગર તાલુકાનાં મોજે ગામ કોબાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૧૫૬/૨/બ ની ૪૮૬૦ સ.ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૬/૨/અ ની ૪૮૫૩ સ.ચો.મી. જમીન એમ કુલ મળી ૯૭૧૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬ ની કુલ ૬૩૧૩ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (એફ ફોર્મ મુજબ ૬૨૪૭ સ.ચો.મી.) ના સબ પ્લોટ નં. ૯૬/૧ ની ૩૧૮૦.૦૭ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર ઓમ બિલ્ડસ્પેસ દ્વારા આયોજીત સ્કીમ જે **"અર્થવ એલેન્ઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ **બ્લોક નં. ...... માં .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં ...., જે .... ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી વોશ એરીયા સહીતની મિલકત** તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા **........... સમ.ચો.મી.** જમીનનાં વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સા સહિતની મિલકત.

વિગત :-

ફ્લેટ નંબર :-

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :- .... ચો.મી.

જમીનની વ.વ.હિસ્સો :- .... ચો.મી.

: ખુંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફીકેશન

ફ્લોરીંગ	:-	વીટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ, પાર્કીંગમાં પેવર્ડ ટાઈલ્સ તથા દરેક બ્લોકનાં ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક.
દરવાજા અને બારી	:-	ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફ્લશ ડોર, બારી ફુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેક્શન ફ્રેમ સાથે.
પ્લાસ્ટર	:-	બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી.
ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ	:-	વોલ ટાઈલ્સ અને લીન્ટર લેવલ ડેકો, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
ઈલેક્ટ્રીફીકેશન	:-	સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કીટેક્ટનાપ્લાન મુજબ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર સર્વે પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી બુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર ગાંધીનગરમાં આજ તારીખ .... ના રોજ કરેલ છે. જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા. ના રોજ ગાંધીનગર મુકામે.

અત્રે------------------મત્તુ અત્રે----------------શાખ

લખી આપનાર

ઓમ બિલ્ડસ્પેસ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર :- પટેલ કલ્પેશકુમાર સોમાભાઇ

સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર :</u>

----------------------------- --------------

ઓમ બિલ્ડસ્પેસ એ નામની ભાગીદારી અંગુઠો

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર :- પટેલ કલ્પેશકુમાર સોમાભાઇ

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :</u>

----------------------------- ---------------

અંગુઠો

----------------------------- ---------------

અંગુઠો