પ્રમોટર અને એલોટી (ઝ) વચ્ચે કરવાના કરારનું નમુનારૂપ ફોર્મ

સ્પષ્ટીકરણાત્મક નોંધ

કરાર કરવા માટેનું આ નમુનારૂપ ફોર્મ છે, જેમાં સબંધિત કેસના તથ્યો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને સુધારા વધારા અને ફેરફારો કરી શકાશે, પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં અધિનીયમ જોગવાઈઓ મુજબ જે રાખવા ફરજીયા છે અને જે કાયદા મુજબના છે એવા ખંડોમાં જણાવવામાં આવેલી બાબતો અને વિષયવસ્તુ પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચેના દરેક કરારમાં જાળવી રાદવાના છે. આ કરારમાં અધિનિયમ, નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓની વિરૂધ્ધ હોય, અથવા તેની સાથે સુસંગત ન હોય, તેવા કોઈપણ ખંડને શરૂઆતથી જ રદ ગણાવાના રહેશે.

<u>કરારનું નમુનારૂપ ફોર્મ</u>

પ્રમોટર/જમીન માલીક, બાનાખત કરી આપનાર	**જાતના**	**ઉ.વ.આ.**	**વ્યવસાય**	**રહેવાસી**
પ્રકારચંદ્ર રમણલાલ મોદી PAN NO- ADHAR NO- MO-	હિન્દુ	૫૮	વેપાર	૧૨, આરવ બંગ્લોઝ, દહેજ બાયપાસ રોડ, ભરૂચ.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર પ્રમોટર તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

એલોટી/ બાનાખત કરી લેનાર	**જાતના**	**ઉ.વ.આ.**	**વ્યવસાય**	**રહેવાસી**
PAN- ADHAR NO- MO-	હિન્દુ			

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ	**જાતના**	**ઉ.વ.આ.**	**વ્યવસાય**	**રહેવાસી**
કલ્પ એન્ટરપ્રાઈઝના વહિવટ કર્તા ભાગીદાર અલ્પેશ માર્કડભાઈ તોલાટ PAN-AHXPS1918H ADHAR NO-6230 3451 2596 MO-98250 45945	હિન્દુ	૪૬	વેપાર	રે.સર્વે નંબર–૧૪, નવા તવરા, બસ સ્ટેન્ડની પાછળ, ભરૂચ–શુકલર્તીથ રોડ, ભરૂચ.

તા. .... ના રોજ પ્રથમ પક્ષે .... (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ વેન્ડર તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને ત્રીજા પક્ષકાર પ્રમોટર વચ્ચે થયેલા વિકાસ કરાર થકી વેન્ડર, પેટા જિલ્લા ભરૂચમાં ખાતે આવેલી અનેજત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના મોજે ગામ તવરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪ ની બીનખેતીની જમીન જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૨૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં "સિલ્વર કલ્પ" ના નામથી સોસાયટી તેમજ એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે સંપુર્ણ હકની જમીન - જેનું વધુ વિગતે વર્ણન અહી નીચે પ્રથમ અનુસુચિમાં કરવામાં આવ્યુ છે - ના ભાગરૂપ સ્થાવર મિલ્કત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પરિયોજનાની જમીન તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) નું સપુર્ણ વેચાણ પ્રમોટરને કરવા પ્રમોટર સાથે સમંત થયા છે / વેન્ડરે સમંતિથી તેનુ વેચાણ પ્રમોટરને કર્યુ છે.

–:: જમીનનો ઈતિહાસ ::–

મજકુર જમીન વેચાણ આપનારે મણીબેન છત્રસંગ પાસેથી ભરૂચ સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર–૪૭૧૭, તા.૨૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજથી નોંધાયેલ છે તેમજ ગામના નમૂના નંબર–૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર–૭૩૮૦ થી તા.૨૮/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજથી એન્ટ્રી પાડવામાં આવેલ છે. ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર માલિકી હકક ધરાવીએ છીએ.

સદર જમીનની બીન ખેતીની પરવાનગી મહે. તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : તા.પં./ભૂમિ/વશી/ખે.સી./૫૧/૯૯/૨૦૦૦, તા.૧૭/૦૭/૨૦૦૧ ના રોજથી હુકમ થયેલ છે.

ત્યારબાદ રીવાઈઝડ પરવાનગી ભરૂચના મહેરબાન કલેકટર સાહેબ ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભૂમિ/રી.પ્લાન/વશી/૩૮૨૧, કલેકટર કચેરી (ચીટનીશ શાખા), તા.૧૫/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજથી તેમાં જણાવેલ શરતોએ પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે. હવે લખી લેનારે સદર પરવાનગીની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

સદર જમીન ઉપર બાંધકામ અંગે ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી બાંધકામ અંગેની પરવાનગી તેમના હુકમ બૌડા/બાંધકામ પરવાનગી/BH-1299/વશી/૪૫૦ થી ૪૫૩ તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી નંબર–૧૧૮૦ થી તેમાં જણાવેલ શરતોએ મેળવેલ છે. લખી લેનારે તેમાં જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

ત્યાર બાદ સદર જમીન ડેવલપ કરવા અંગે જમીન માલિકે તા.૧૪/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ કલ્પ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે રજીસ્ટર ડેવલપમેન્ટ કરાર કરેલ છે. જે ભરૂચની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૮૬૬ થી નોંધાયેલ છે. જેના કારણે ડેવલોપર્સ આ કરારમાં કન્ફરમીંગ પાર્ટી તરીકે સહી કરેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટ વાળી મીલકત બીજી તરફવાળાએ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધાવેલ છે જેનો (Rera Reg. No.) નંબર ………………………………………………………. છે.

પ્રમોટર્સ પરિયોજનાની જમીન પર મકાનો/ફલેટો/દુકાનો બાંધવાનો હકક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે.વેન્ડર/પટે આપનાર /મૂળ માલિક/પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશાં અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉકત પરિયોજના પર મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે મકાનના નકશા અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ-ક તરીકે આપવામાં આવી ચે.

પ્રમોટરે ઉકત મકાનોના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્સ, સેકશન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળો પાસેથી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીમી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તામંડળો પાસેથી વખતોવખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉકત મકાન અંગેનું મકાન પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રાણો લાધ્યાં છે, જેનું પાલન પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો બાંધતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાંમંડળ દ્વારા ઉકત મકાનનો અંગેનું પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તદઅનુસાર ઉકત સુચિત નકશાઓ મુજબ ઉકત મકાનનોનું બાંધકામ શરૂ કર્યુ છે.

એલોટીએ, ઉકત પરિયોજનાના …………………… તબકકામાં બંધાઇ રહેલા મકાન નંબર ……. ની ફાળવણી કરવા પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉકત મિલ્કતનો કાર્પેટ એરીયા ……………………. ચો.મી. ફુટ છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે મકાનની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરાડેનું

ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, મકાનનો ચોખ્ખો વપરાશમાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં મકાનની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

વધુમાં એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં હિસ્સા તરીકે :–(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ. . . . .

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી. આ. . . . . . .

(૩) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી. આ. . . . .

(૪) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. આ.. . . . . . . છે.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનાના .... તબકકામાં આવી રહેલા સિલ્વર કલ્પ નામના મકાનો/ફલેટો/દુકાનો (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) માં મકાનો/ફલેટો/દુકાનો નંબર -........... ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

પ્રમોટરે અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી .... રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે .... નંબર ધરાવતા .... ખાતે કરાવી છે. અધિકજૂત નકલ જોડાણ-ખમાં જોડવામાં આવી છે.

વિકાસ કરાર / પાવર ઓફ એર્ટની થકી પ્રમોટર, તેમણે પરિયોજનાની જમીન પર બાંધેલા ઉકત મકાનનોમાનાં મકાનો/ફલેટો/દુકાનો વેચવાનો તેમજ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેમની

(એલોટીઝ) સાથે કરાર (રો) કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર છે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરે, પરિયોજનાને લગતા હકકોના તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના સ્થપતિઓ (આર્કિટેકટસ) **કલ્પ એન્ટરપ્રાઈઝ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશાં, આ લેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાંઆવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રા (એર્ટની એલોટી) અથવા વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામા આવેલા હક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો મકાનનાં જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હકનો પ્રકાર દર્શાવતા

હકકપત્ર અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

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

આ કરાર કરતા પહેલાં, એલોટીએ પ્રમોટરને જે મકાન પોતાને વેચવાની સંમતિ આપી છે,

તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે. (જે સ્વીકારે છે) અને એલોટીએ પ્રમોટરને વેચાણનના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનોના 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 અપાયેલ સમજૂતી મુજબ, પ્રમોટર આથી (મકાન/પ્લોટ) અને ગેરજ/કવર કરેલું પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી આથી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર સાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે....,

૧. પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીન પર ઉકત મકાનનો, સંબંધિત સત્તામંડળે વખતો વખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઇ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના મકાનને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઇપણ સુધાર-વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં એલોટીની લિખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે. જો એલોટીને મંજુર ન હોય તો આ કરાર રદ કરવામાં આવશે. તથા કેન્સલેશન પોલીસી લાગુ પડશે.

(૧) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી મકાન/ફલેટ/દુકાન નંબર- .... જેનો પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી. / ચો.ફુટ નો તથા કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી./ચો.ફુટ વાળી મિલ્કતની ખરીદી રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતે કરવા સંમત

થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું મકાનો/ફલેટો/દુકાનો, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉકત કિંમતમાં મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમતનો પણ સમાવેશ થાય છે. અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસુચિમાં આપવામાં આવ્યુ છે,

(૨) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧ માં જણાવવામા આવેલી મકાનો/ફલેટો/દુકાનોની કુલ એકંદરે કિંમત રૂા. .... છે.

(૩) એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા............../— અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા............./— અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ...., ... શાખા, ભરૂચના ચેક નંબર—.............. તારીખ—................ ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧. રૂા............../— (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦% કરતા વધારે નહી) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.

૨. રૂા............../— (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫% કરતા વધારે નહી) ઈમારતનું અથવા વિંગનું અથવા તમોને એલોટ કરેલ રો—હાઉસનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૩. રૂા............../— (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦% કરતા વધારે નહી) સ્લેબ લેગલ (આર.સી.સી.વર્ક) સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪. રૂા............../— (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહી) રો—હાઉસની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી—બારણાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૫. રૂા............../— (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦% કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીંગ્સ, તથા ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૬. રૂા............./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૭. રૂા............./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫% કરતા વધારે નહી) પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૮. બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા................/– (અંકે રૂપિયા ....પુરા) મકાનો/ફલેટો/દુકાનો કબજો સોપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપર જણાવેલી કિંમતમાં પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પરિયોજના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મૂલ્યવિર્ધિત કર, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાનો છે, જે પ્રમોટરે નકકી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

(૪) કુલ કિંમતમાં કોઇ વધારો થશે નહી, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર વિકાસ ખર્ચ (ડેવલપમેનટ ચાર્જિસ) માં વધારો થવાને કારણે અને અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ સ્થાનિક સસ્થાઓ / 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 અથવા લેવીમાં વધારો થવાને કારણે વધું મિંકતની માગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડાશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

(૫) પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારીથી એલોટીએ ચુકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે, જે તેઓ સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાંઆવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવું રિબેટ આપવા અને માતેનો દર નકકી કરવાની જોગાવઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યા બાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માગી શકશે નહી.

(૬) મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનોનું બાંધકામ પુરુ થયાં બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવવા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાઉર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહી. પ્રમોટર આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ

નાણાં, એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૬ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, અલોટી પાસેથી વધારાની રમની માંગણી કરસે.

(૭) એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકધિકારીથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતા લેણા સામે, એલોટીએ કોઇપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન / વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનનાં સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઇ વાંધો ન લૈવાની અને કોઇ માગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

(૮) પ્રમોટર આથી ઉકત નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો કબજો સોંપતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રેનું પાલન કરવા, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી મકાનના ભોગવટા અને / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રે મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

(૯) પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્વનો છે. પરિયોજના પૂરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવયા પછી મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો એલોટીને સોંપવા તથા સહિયારા વિસ્તારો એસોશીએશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે. એ જ રીતે, અલોટીએ તેમણે ચુકવવાપાત્રા હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહી ઉપર ખંડ ૧(ગ) માં દર્શાવવમાં

આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનું આયોજન), બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

(૧૦) પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટે અને એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રના પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી - કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબતા પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી રકમ

અને ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા સંમય થાય છે.

(૧૧) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકને બાધક બન્યા વિના અને અલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત ચુકવવાની 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 કોઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટિસ તેમણે એલોટીએ પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી.થી. અને અલોટીએ પુરા પાડેલા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેલથી એલોટીને આપવાની રહેશે, એલોટી નોટિસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લેતો નોટિશનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઇપણ **"લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ"** અથવા પ્રમોટરને થતી અન્ય કોઇપણ રકમના સમાયોજન અને વસુલાતને અધીન રહીને એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા મકાનની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

CENCELATION POLICY:

જો એલોટી કોઈપણ કારણોસર આ કરારમાં જણાવેલ હપ્તા મુજબ એલોટી પૈસા ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તો બુકીંગ કેન્સલ કરાવવા ઈચ્છે તો આવા કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીએ લખાવેલ એડ્રેસ તથા ઈમેઈલ પર R.P.A.D. દ્વારા ૧૫ દિવસમાં બાકી પડતા નાણા ચુકવી આપવા માટે જાણ કરશે. તેમ છતાં જો એલોટી જાણ થયાના ૧૫ દિવસમાં જો નાણાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ન ચુકવે તો પ્રમોટર એલોટીએ કરાવેલ બુકીંગ રદ કરી શકે અને આ કરાર પણ રદ થાય છે એમ માનવું તેમજ એલોટીએ પ્રમોટરને સદર બુકીંગ પેટે જે કઈ નાણાં ચુકવ્યા હશે, એવા કિસ્સામાં તે નાણાં પ્રમોટરને જે તે બુકીંગ કરાવેલ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો માટે બીજા એલોટી અથવા ખરીદનાર મળે થી ૪૫ દિવસમાં એલોટીને સંપૂર્ણ નાણાં વહીવટી ખર્ચ તથા જી.એસ.ટી બાદ કરીને નાણાં પરત કરશે.

આવા કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીને જે નાણાં પરત કરવાના છે, તે નાણાં પેટે કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ ચુકવશે નહી.

એફ.એસ.આઈ. એટલે કે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ

બિલ્ડર/આયોજક જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે યોજનાની જમીનમાં સબંધમાં ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૫ = ૧૦૮૦૦ ચોરસ મીટર ઉપલબ્ધ છે અને બિલ્ડર/આયોજકે ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીને ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. કે પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ જુદી જુદી યોજનાનો અમલ કરીને અથવા ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઈ શકે તેમ છે તે અપેક્ષિત વધારાની એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૨.૧૦ = ૧૫૧૨૦ ચોરસ મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે. આયોજક/બિલ્ડર જાહેર કરે છે સદરહુ યોજનામાં તેના દ્વારા યોજનાની જમીન ઉપર ૧.૬૭ = ૧૨૦૨૧ ચોરસ મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ વપરાશ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે અને હિસ્સેદાર/ખરીદનાર સદરહુ પ્રસ્તાવિત બાંધકામનાં આધાર ઉપર ખરીદવા સંમત થયેલ છે અને આયોજકે પ્રસ્તાવિત એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરીને નું વેચાણ કરવાનું રહેશે અને તે સમજીને જાહેર કરેલી પ્રસ્તાવિત એફ.એસ.આઈ. આયોજક/બિલ્ડરની એકલાની છે સહિ અને રહેશે સહિ.

સદરહું પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નથી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસિયેશનનો રહેશે.

(૧૨) ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનાં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરિંગ અને સેનિટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જેડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક

અથવા વધુ લીફટસ જેવી સુવિધાઓ અથવા પ્રાઇસ રેન્જ આ સાથેના જોડાણો-ગ માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

(૧૩) પ્રમોટર એલોટીને મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનો કબજો તા : ૩૧/૦૩/૨૦૨૬ ના રોજ તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દર વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલુ હોય તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર મકાનો/ફલેટો/દુકાનોની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી

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

(૧૪) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી ઉપર મુજબની ચકાસણી કરી દે તે પછી પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લિખિત નોટીસ આપીને નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદઅનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે. પ્રમોટર તેમના પક્ષે કોઇપણ જોગવાઇ ભરપાઇ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમય થાય છે. એલોટી યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સમત થાય છે. પ્રમોટર પરિયોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળયાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

(૧૫) પ્રમોટર તરફથી, મકાનો/ફલેટો/દુકાનો વપરાશ અને ભોગવતા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળયાના ૧૫ દિવસ અંદર એલોટી મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનો કબજો લઇ લેશે.

(૧૬) એલોટી / મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો.

પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખીત જાણ કરવામા આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઇન્ડેનીટીઝ (નુકશાન ભરપાઇ સંબંઘી દસ્તાવેજો), બાંહેધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનો / પ્લોટનો કબજો લઇ લેશે અને પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઇ કારણસર એલોટી ખંડ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૭) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, મકાનો/ફલેટો/દુકાનોમાં અથવા સોસાયટી જેમાં આવેલું હોય તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો

માં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરાવની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનિયમ હેઠળઆ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઇ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇ માળખાગત ખામી અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૧૮) એલોટી મકાનો/ફલેટો/દુકાનો કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉયોગ કોઇ ઉધોગ અથવા ધંધો કરવા માટે રહેણાંક / કચેરી / શો-રૂમ / દુકાન / ગોદામ / તરીકે કરશે અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે. (લાગુ પડતુ હોય તે ચેંકી નાખવું.) તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૧૯) એલોટી મકાનો/ફલેટો/દુકાનોમાં મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનાં અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી / મંડળ / લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને / અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળ / મંડળ / લીમીટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચિત મંડળી / મંડળ / લીમીટેડ કંપનીના પેટા નિયમો સહિત તેના સભ્ય બનવા માટેના

અરજીફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુદ્દાસર પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને / અથવા ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગ સહકાર મંડળીઓનાં રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓનાં રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કોઇ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

(૨૦) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લેખીત નોટીસ આપે કે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અનેમકાનો/ફલેટો/દુકાનોના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા અન્ય વેરો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા

લાદવામાં આવ પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્શ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારોનાં પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનોના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને, નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે. વધુંમાં એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. .... નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઇ વ્યાજ ગણાશે નહી અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૨૧) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાંની તારીખે અથવા તે પહેલાં પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાનો ન હોય એવા ખર્ચાી ભાગ પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૨૨) એલોટી પ્રમોટરને ઉકત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને પેતાની તબદીલી અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના

પ્રમોટર કાયદાશાસ્ત્રી / વકીલની વ્યાવસાયિક ફી સહીત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જિસ અને કિંમતો માટે રૂા. .... ની રકમ ચુકવશે.

(૨૩) મકાનો/ફલેટો/દુકાનોના માળખાના ફેર / તબદીલી અથવા પેટાની નોંધણી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનોના માળખાના તબદીલીની અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અને ઉકત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર થતા સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે. પરિયોજનાની જમીનના, ઉકત એપેકસ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલકી ફેર અથવા પેટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને, ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેકસ

બોડી અટવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

(૨૪) પ્રમોટરના નિવેદનો અને વોરંટીઓ

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે,

(૧) પ્રમોટર આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચવાપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજાનના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

(૩) ટાઇટલ રિપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દબાણો નથી;

(૪) ટાઇટલ રિપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દાવા પડતર નથી;

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો 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 ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પરિયોજના પરિયોજનાની જમીન, મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હમેશાં કરતા રહેશે.

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

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઇ કરાર / ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો વેચવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને આ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે.

(૧૦) પ્રમોટરે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જિસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણાં, લેણાં, પ્રિમીયમ નુકશાન અને અથવા દંશ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન અને/અથવા પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઇ નોટીશ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી (આ સંપત્તીના સંપાદન અથવા માંગણી અંગેની નોટિસ સહિત).

(૨૫) મકાનો/ફલેટો/દુકાનો ફાળવવામાં આવ્યુ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) એલોટીને મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે મકાનની જાળવણી ખર્ચે કરશે અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનોનું જેમાં આવ્યુ છે. તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો માં કે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો ને એવું કશું જ કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરુધ્ધ હોય અથવા મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલું છે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનોમાં કે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો ને તેમજ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો કે એના કોઇ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઇ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહી.

(૨) એલોટી મકાનમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમથી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી મકાન જેમાં આવેલુ છે, તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઇ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઇ જવામાં દાદર સઝિયારા પેસેજીસ અથવા મકાન જેમાં આવેલુ છે તેના માળખા, મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલુ છે એ મકાનના દરરાવજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલુ છે એ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અથવા એપાર્ટમેનટને એલોટીના આવા કોઇ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભેગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનોની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનોને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યું હતું તે જ સ્થિતીમાં જાળવશે અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જે મકાનો/ફલેટો/દુકાનોમાં આવેલુ છે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અથવા મકાનો/ફલેટો/દુકાનોમાં એવું કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, - પેટાનિયમો અને વિનિયમોની વિરુધ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગાવઇનું ભંગ થાય તેવું કોઇપણ કૃત્ય કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અથવાં તેના કોઇ ભાગને તોડશે તે તોડાવશે નહી તે કોઇપણ સમયે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલુ છે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો ના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઇ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઇન્સ અને પાઇપોને સારી સ્થિતીમાં રાખશે, જેથી મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલુ છે તે પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખીત પૂર્વમંજુરી વિના મકાનમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ, અથવા આર.સી.સી. પદડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તેમને અન્ય કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહી.

(૫) એલોટી એવું કશુંજ કરશે કે કરાવશે નહી જે મકાન જેમાં આવેલુ છે. તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો, પ્રોજેકટની જમીન અથવા મકાનો/ફલેટો/દુકાનો કે મકાનનાં કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વીમાને રદ અથવા થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં પ્રમાણે પ્રિમીયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલુ છે તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહી કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એલોટી પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવયેથી પંદર દિવસની અંદર મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જેમાં આવેલું હોય તે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ)નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

(૮) એલોટી, મકાનો/ફલેટો/દુકાનો એલોટીને જે માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે, તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવાં અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરાં ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનોના કોઇ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા ભાડે આપશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, ઉક્ત મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો અને તેમાં આવેલા મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનોની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા - નિયમો - જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય - ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું

પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ, મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનોમાં આવેલા મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનોનાં ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/લિમિટેડ કંપની/એપેક્સ બોડી/ફેડરેશને 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, કોઇપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં, તે મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનોની સ્થિતીને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

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

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

(૧૪) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો અથવા ઉકત મકાનો/ફ્લેટો/દુકાનો અથવા તેના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત

અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી, એલોટી, તેમને મકાનો/ફલેટો/દુકાનો જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના ઉપર કોઇ હકદાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

(૧૫) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહી, અને જો આવો કોઇ સનાગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો,

મકાનો/ફલેટો/દુકાનો લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૬) બંધનકર્તા અસરઃ

પ્રમોટર એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસુચિઓ સાથે કરાર અને ચુકવણીના આયોજન (પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળયાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઇ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળયાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અને/અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટિસ મળયાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ આ સંબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમ સહિત, એલોટીને કોઇ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

(૨૬) સમગ્ર કરાર

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષે વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, ઉકત મકાનો/ફલેટો/દુકાનો અંગે બંને પક્ષે વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લિખિત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૭) સુધારો કરવાનો અધિકાર આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લિખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(૨૮) કરારની જેગવાઇઓ એલોટી / પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષોએ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહી સમાવિષ્ટ શરતો અને આ પરિયોજાનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, મકાનો/ફલેટો/દુકાનો ના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે મકાનો/ફલેટો/દુકાનો સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૯) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામા આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી 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 જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૦) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરાવાની પધ્ધતિ

આ કરારમાં કયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ મકાનો/ફલેટો/દુકાનો પ્લેટસનાં કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં, સંબંધિત મકાનો/ફલેટો/દુકાનોના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૩૧) વધું બાંયધરીઓ / ખાતરીઓ.

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

(૩૨) અમલનું સ્થળ (કરારનું સ્થળ).

આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફિસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે .... માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને

પ્રમોટર આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પૂરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૩૩) એલોટી અને / અથવા પ્રમોટર આ કરાર તેમજ પટાની તબદીલી / સોંપણીનુ ખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દષ્ટ કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીનેકરાર કર્યો હોવાનું કબુલશે.

(૩૪) આ કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટિસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ. એ.ડી.થી તથા ઇ - મેઇલ આઇડી/ અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી તેઓના નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામા આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

.... એલોટીનુ નામ

.... (એલોટીનુ સરનામું) જણાવવામાં આવેલ ઇમેલ - આઇ.ડી. ....

મેસર્સ .... (પ્રમોટરનુ નામ)

................................(પ્રમોટરનુ સરનામુ) જણાવવામા આવેલ ઇમેલ - આઇ.ડી. ....

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામા કોઇ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અને અલોટીને મળયા હોવાનુ ગણાશે.

(૩૫) સંયુક્ત એલોટીઝ.

સંયુક્ત એલોટીઝનાં કેસમાં, પ્રમોટરે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય તે એલોટીને, તેના / તેણીનાં સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૩૬) સ્ટેમ્પ ડેયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનુ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનુ રહેશે.

(૩૭) વિવાદનુ નિરાકરણ

પક્ષો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે કોઇ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને .... સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૮) આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં, તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે ....અદાલત હુકમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ .... (શહેર/ નગરનુ નામ) ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

સંપુર્ણ હકની / પટાની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનુ વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી પ્રથમ અનુસુચિ, મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી બીજી અનુસુચિ

સહી કરી કરાર કરનાર

અલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહિત)

(૧) ....

(૨) ....

.... ના રોજ .... ખાતે.

નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં

૧. નામ ....

સહી ....

૨. નામ ....

સહી ....

કરાર કરી સહી કરનાર

પ્રમોટર :

૧. ....

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીઓ

૧. નામ ....

સાહી ....

૨. નામ ....

સાહી ....

નૌધ : આ કરાર કરનાર પક્ષકારોના સંદર્ભમાં, અમલના ખંડોને વ્યકિતગત કિસ્સા મુજબ આખરી રૂપ આપવાનું છે.

અનુસુચિ _ ખ

<u>સુચિ - ૧</u>

<u>જમીનનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના મોજે ગામ તવરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪ ની બીનખેતીની જમીન જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૨૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં "સિલ્વર કલ્પ" ના નામથી સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

<u>સુચિ - ૨</u>

<u>તમોને વેચવામાં આવનાર મિલ્કતનું વર્ણન</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના મોજે ગામ તવરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪ ની બીનખેતીની જમીન જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૨૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં "સિલ્વર કલ્પ" ના નામથી સોસાયટી/તેમજ એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી ફલેટ/દુકાન/મકાન નંબર–........... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. યાને (............. ચો.ફુટ) આવેલ છે. જે જમીન ઉપર કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને .... ચો.ફુટ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. યાને .... ચો.ફુટ આવેલ છે. **વહેંચાયેલો કોમન એરિયા કોમન એરિયા હિસ્સો** .... ચો.મી. યાને .... ચો.ફુટ આવેલ છે. જે મિલ્કતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

..૨૪..

(સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે, તે મકાનના નકશા (પ્લાન) અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલો)

જોડાણ - ખ

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પરિયોજાનના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ)

જોડાણ - ગ

(મકાનો/ફલેટો/દુકાનોના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ)

આ કરાર કરવામાં આવતાં, ઉપર જણાવેલા એલોટી તરફથી રૂા. .... રકમ બાના (અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ) અથવા બીજી અરજી ફી તરીકે મળી છે.

પ્રમોટરો

....