(રેરા નં.....................................)

પરિશિષ્ટ–અ

જમીન માલિકઅને એલોટી(ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મોડેલ સ્વરૂપ
(જુઓ નિયમ ૯)

શ્રી૧૧

વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ સદર કરાર સંવત................ ના તા..../..../૨૦... ..... વાર ના રોજઃ–

વેચાણ આપનાર જમીન (માલિક) એક તરફવાળાઃ–

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ PAN No.ABQFA6312A

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદારો

(૧) સૌરભભાઈ કનુભાઈ શાહ, ઉ.વ.૫૬, ધંધો.વેપાર,
રહે.૧૭, વૃંદાવન સોસાયટી, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં. ૯૨૧૨ ૮૫૦૫ ૮૧૪૩)

(૨) નાયરા નીલ જયસ્વાલ, ઉ.વ.૨૩, ધંધો.વેપાર,
રહે.માણેક સદન, નવાપુરા, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૬૬૯૬ ૨૩૧૯ ૫૬૪૬)

(૩) સુશ્રૃત કનુભાઈ શાહ, ઉ.વ.૫૩, ધંધો.વેપાર,
રહે.૬, વૃંદાવન સોસાયટી, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૬૭૦૯ ૮૭૫૪ ૮૫૩૭)

(૪) વિમલ ઈશ્વરભાઈ પટેલ, ઉ.વ.૪૨, ધંધો.વેપાર,
રહે.ઐશ્વર્ય શોપીંગ સેન્ટર, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૬૧૦૧ ૦૮૭૯ ૮૮૩૩)

(૫) લાલાભાઈ વાલસુરભાઈ ચારણ, ઉ.વ.૪૬, ધંધો.વેપાર,
રહે.રાજપુત ફળીયા, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૫૦૬૬ ૨૨૬૪ ૩૩૯૪)

(૬) પારૂલબેન સંજયભાઈ પટેલ, ઉ.વ.૫૧, ધંધો.વેપાર,
રહે.૯, વૃંદાવન સોસાયટી, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૨૮૬૯ ૬૬૧૬ ૯૯૬૦)

(૭) અજયકુમાર કનુભાઈ શહ, ઉ.વ.૫૫, ધંધો.વેપાર,
રહે.બોરીયાદ રોડ, કોટન જીન સામે, મું.પો.તા.નસવાડી, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૬૬૯૦ ૩૨૫૬ ૮૦૦૦)

(૮) રાજનભાઈ હરીકૃષ્ણ શાહ, ઉ.વ.૪૬, ધંધો.વેપાર,
રહે.તીનબત્તી પાસે, સ્ટેટ બેંક સામે, મું.પો.તા.જેતપુર–પાવી, જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૮૬૨૭ ૭૦૩૦ ૧૨૦૦)

(૯) મેહુલકુમાર હર્ષદભાઈ પટેલ, ઉ.વ.૫૯, ધંધો.વેપાર,
રહે.એસબીઆઈની બાજુમાં, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૨૧૧૪ ૪૧૯૩ ૨૨૮૯)

(૧૦) મનોજકુમાર વલીરામ તોલાણી, ઉ.વ.૪૬, ધંધો.વેપાર,
રહે.વૃંદાવન સોસાયટી, મું.પો.તા.જી.છોટાઉદેપુર
(આધાર નં.૫૬૪૦ ૮૩૫૮ ૭૦૨૮)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં લખી આપનાર (જમીન માલિક) અથવા એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

ખરીદનાર/એલોટી/બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય):–

(૧) ...., ઉ.વ....., ધંધો.........
રહે.........................
(આધાર નં.........................)(પાન નં...............)

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં ખરીદનાર/એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ છોટાઉદેપુર અને સબ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક છોટાઉદેપુરના મોજે ગામ.છોટાટાઉદેપુરની સીમમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર.૨૫૪૨ પૈકી ચો.મી ૮૮૯ તથા ચો.મી. ૧૪૬.૩૨ કુલ ચો.મી. ૧૦૩૫.૩૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

(જેને હવે પછી સદર કરારમાં 'પ્રોજેકટ લેન્ડ) તરીકે સંબોધવામાં આવશે) જેનું વિગવારનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

જોગ જમીન માલિક પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે જોગ જમીન માલિક પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ જમીન માલિકે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી ચોથે (ફોર્થ) ફલોર નું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં કુલ.૨૪ દુકાનો તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર માં કુલ ૨૪ તેમજ થર્ડ ફલોર પર મલ્ટી પરપઝ હોલ કુલ ૨ તથા ફોર્થ ફલોર પર કુલ ૨ ફલેટનું બાંધકામ કરવા પ્રસ્તાવ રજુ કરેલ છે. જોગ ખરીદનારને જમીન માલિક દ્વારા સદર પ્રોજેકટની **"સેન્ટર પોઈન્ટ"** સ્કીમમાં આવેલ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ નં.............** ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ જમીન માલિકે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધિન વડોદરા ખાતે નં.(રેરા નં.) .... તા............. થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ– બ માં સામેલ છે.

સદર જમીન માલિકની રૂએ તેમના દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ આવેલ**દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે ખરીદનાર/એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપુર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત ખરીદનાર / એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી જમીન માલિકે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના **આર્કિટેક Ar.Ishra Y.Pathan B.Arch જેનો લાયસન્સ નં.CA/2015/71943** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે ખરીદનાર/એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ (સદર કરારમાં "સબંધિત એકટ") માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને ખરીદનાર/એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટર્ની અથવા જમીન માલિકના વકીલશ્રી દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ, જેના પર યુનિટો બાંધવામાં આવે છે

અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર જમીન માલિક દ્વારા સુચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર સ્કીમ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

જત ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** ના પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ– અ થી ચિહ્નિત કરેલ છે.

જત જમીન માલિકે સંબંધિત સત્તામંડળ / સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ સમય–સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે. જેથી સદર સ્કીમનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે જેનું પાલન જમીન માલિક દ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનની પુર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે. જત જમીન માલિકે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત ખરીદનારે/એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં **"સેન્ટર પોઈન્ટ"** માં બાંધવામાં આવનાર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ નં**......... માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**નો કારપેટ એરીયા............. ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં ફલેટ / યુનિટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પુર્ણ એરીયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધિન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

સદર મિલકતનું બાનાખત નોટરી/ રજીસ્ટર નં............. તા............. ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં જમીન માલિક દ્વારા ખરીદનાર/ એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ નં.........**ના વેચાણની કુલ કિંમત **રૂપિયા................../– (અંકે રૂપિયા ....પુરા) ખરીદનાર/** એલોટીએ જમીન માલિકને ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂપિયા	ચેક નંબર/ રોકડા	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા.............	**(અંકે રૂપિયા.......................પુરા)**		

(જે ચુકવ્યાની અને જમીન માલિક/ ખરીદનારે તે સ્વીકાર્યાની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે.) અને બાકી પડતા નાણાં એલોટીએ જમીન માલિકને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એક્ટ / અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ જમીન માલિકે સદર ફલેટ/ યુનિટના વેચાણ હેતુ ખરીદનાર/એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો વેચાણ દસ્તાવેજ / લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છેઃ–

૧. જમીન માલિક સ્થાનિક સત્તા દ્વારા જે–તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ જે અનુક્રમે જેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી ચોથે (ફોર્થ) ફલોર નું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં કુલ.૨૪ દુકાનો તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર માં કુલ ૨૪ તેમજ થર્ડ ફલોર પર મલ્ટી પરપઝ હોલ કુલ ૨ તથા ફોર્થ ફલોર પર કુલ ૨ ફલેટનું બાંધકામ કરવા પ્રસ્તાવ રજુ કરેલ છે. જે **"સેન્ટર પોઈન્ટ"** નામ ધરાવતી સ્કીમનું બાંધકામ કરશે. સિવાય કે કોઈપણ સરકારી સત્તા દ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૧.(a) આથી ખરીદનાર/ એલોટી જમીન માલિક પાસેથી **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ નં......... જેનો કારપેટ એરીયા.............. ચો.મી./ચો.ફુટ** અને તે **"સેન્ટર પોઈન્ટ"** માં આવેલ છે. (જેને હવે પછી ' **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે **રૂપિયા............. /– (અંકે રૂપિયા............ ....પુરા)** જેમાં ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સ્કીમની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વિતિય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.) તે ખરીદવા માટે અને જમીન માલિક ખરીદનાર/એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧.(b) સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂપિયા......../– (અંકે રૂપિયા............ પુરા) જે બીજા પક્ષવાળા પાસેથી એક પક્ષવાળાને અવેજની વિગત રોકડા/ચેકથી મળી ગયેલ છે.

૧.(c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે ખરીદનાર/ એલોટીને **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી. (જમીન માલિક દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવાપાત્ર હોય) જે ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા જમીન માલિક સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧.(d) ખરીદનાર/એલોટી જમીન માલિકને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે જમીન માલિક પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેજ ને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે ખરીદનાર/એલોટી જમીન માલિક સામે કોઈપણ દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી શકશે નહી.

૨.૧ આથી જમીન માલિક સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને ખરીદનાર/ એલોટીને **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સંબંધિત ઓક્યુપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

૨.૨. સમયે એ જમીન માલિક તેમજ ખરીદનાર/એલોટી બંને માટે મહત્વપુર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ જમીન માલિક પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા તેમજ ખરીદનાર/ એલોટીને **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

૩.

THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I., ADDITIONAL F.S.I, COMMON AREA AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS.

૪. જમીન માલિક દ્વારા સદર સ્કીમમા આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરીની લગતી ફિક્ચર્સ અને ફીટીગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું પરિશિષ્ટ–સી માં કરેલ છે જે અત્રે સામેલ છે.

૫. જો કે, ખાસ કિસ્સામાં જમીન માલિક કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**નું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોયઃ

૬. જમીન માલિક એલોટીને સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**નો કબજો મોડામાં મોડા **અઢાર માસ** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો જમીન માલિક તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી જમીન માલિક સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં.૪.૧ મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં ખરીદનાર/એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

જો કે, ખાસ કિસ્સામાં જમીન માલિક કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** નું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોયઃ–

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલ અથવા દૈવી આપત્તિ

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

૭.૧ **કબજો લેવાની કાર્યવાહીઃ**– જમીન માલિક, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને ફલેટ / યુનિટ નો કબજો સોંપશે. જમીન માલિકએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે જમીન માલિકના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ,

ઔપરારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. જમીન માલિક ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન–૭ ની અંદર તેના વતી ખરીદનારને **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**નો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨ જમીન માલિક દ્વારા લેખિતમાં સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી ખરીદનાર/ એલોટી દિન–૧૫ માં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**નો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**નો કબજો લેવામાં ચુક થવીઃ ઉપરોક્ત મુદ્દા નંબર.૭.૧ મુજબ જમીન માલિકદ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી,એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને જમીન માલિક એલોટીને **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવ્યા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**નો કબજો ખરીદનાર/એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર ખરીદનાર/એલોટી **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** ની અંદર અથવા તો સ્કીમ જયાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ જમીન માલિકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં જમીન માલિક પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશ અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો ખરીદાનાર/એલોટી જમીન માલિક પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે જમીન માલિકના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે જમીન માલિક જવાબદાર રહેશે નહી.

૮. ખરીદનાર/એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફકત રહેણાંક/ઓફિસ/શોરૂમ/ ગોડાઉન ચલાવવા કે વ્યાપારી હેતુ માટે માટે ઉપયોગ કરશે (*લાગુ પડતુ ન હોય તે ચેકી નાંખશો) અથવા તે રીત ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. ખરીદનાર સ્કીમના અન્ય **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** ના ખરીદનારઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીઅશન અથવા જે જમીન માલિક સુચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન–૭ ની અંદર જમીન માલિકને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંળ દ્વારા સોસાયટીના મમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં

કોઈપણ પ્રકારના સુધારા–વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહી.

૧૦. જમીન માલિક દ્વારા સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ ખરીદનાર/ એલોટી દિન–૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ સ્કીમના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનાર/એલોટી જમીન માલિકને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. ખરીદનાર/ એલોટીએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી ખરીદનાર/એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે જમીન માલિકને વૈકલ્પિક / કામચલાઉ માસિક યોગદાર પેટે રૂા.૧,૦૦૦/– આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા જમીન માલિકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારની વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ જમીન માલિકને હસ્તક રહેશે.

૧૧. ખરીદનાર/એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી ખરીદનાર/એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ જમીન માલિક સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

૧૨. ખરીદનાર/એલોટી જમીનને આવી સોસાયટી / એસોશીએશનની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂા.૧,૦૦૦/– કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં જમીન માલિકના એટર્ની–એટ–લો / વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૩. તબદીલ–દસ્તાવજની નોંધણી સમયે અથવા સદર સ્કીમની ઈમારત કે વિંગને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, ખરીદનાર/એલોટી જમીન માલિકને આવી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગે પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે, ખરીદનાર/ એલોટી જમીન માલિકને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૪. જમીન માલિકની રજુઆતો અને વોરંટીઓઃ–

(૧) જમીન માલિક સદર પ્રોજકટ લેન્ડ એન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેકેટલ ટાઈકલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવી છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) જમીન માલિક સક્ષમ સદર સદર પ્રોજેકટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજુરીઓ મેળવી લેશે.

(૩) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(૪) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ/વિંગ સંબીધત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવલ તમામ મંજુરીઓ/ લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદસરની છે અને ત કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા સ્કીમ / વિંગ સંબંધિત સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવશે તથા જમીન માલિક દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, સ્કીમ/વિંગ તથા કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) જમીન માલિકને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી ખરીદનાર/એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.

(૭) જમીન માલિક સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેકટ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યકિત સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જનાથી કોઈપ પ્રકારે ખરીદનાર/એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.

(૮) જમીન માલિકએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ ખરીદનાર/એલોટીએ સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**નું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈપ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી ખરીદનાર/એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે જમીન માલિક સદર સ્ટ્રકચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ખરીદનાર/ એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) જમીન માલિક સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દિધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) જમીન માલિકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૫. ખરીદનાર/એલોટી/ઓ અથવા જેમને ફાળે સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** આવે તેઓ, જમીન માલિક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છેઃ

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે. તેમજ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા તથા **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** આવેલ છે તે સ્કીમમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા–નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહી.

(૨) **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે ફ્લેટ/યુનિટ ને અથવા જયાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** આવેલ છે તે સ્કીમના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્કીમના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જયાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ** સ્થિત છે તથા **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફ્લેટ**ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે ખરીદનાર / એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(૩) આંતરિક સુધારા–વધારા ખરીદનાર/એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને જમીન માલિક દ્વારા તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરૂદ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવુ કે કરાવવું નહી. ઉપરોકત શરતોને એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહી તેમજ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ના એલીવેશન કે જયાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહી અને **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, સ્કીમના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેક કે આર.સી.સી. તેમજ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ના અન્ય ભાગોમાં જમીન માલિક અને / અથવા સોસાયટીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહી.

(૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવં નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સ્કીમ કે જયાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદ્બાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** જયાં સ્થિત છે તે સ્કીમના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધુળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહી કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહી.

(૭) જમીન માલિક દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર વિસની અંદર ખરીદનાર/એલોટીએ જમીન માલિકને જયાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સ્થિત છે તે સ્કીમના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશાનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** વેચવામાં આવે હોય તે હેતુમાં ખરીદનાર દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે ખરીદનાર/એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) ખરીદનાર દ્વારા જમીન માલિકને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થયા ત્યાં સુધી જમીન માલિક સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** કે તેનો કોઈપણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકાશે નહી કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહી.

(૧૦) **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ તેમાં સુચવામાં આવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાન્કિ સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે– તે

વખતના નિયમોનું ખરીદનાર/એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**ના ભોગવટા તથા વાપર–ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ખરીદનાર/એલોટી જમીન માલિક અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર સ્કીમ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી સ્કીમની સ્થિતિ અન હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

(૧૨) ખરીદનાર/એલોટી જમીન માલિક અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી સ્કીમની સ્થિતિ અન હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

૧૬. જમીન માલિક ખરીદનાર/એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો–ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનુ એક અદાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૭. સદર કરારમાં દર્શાવેલ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** અથવા સ્કીમ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ**દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ, લીફટ વગેરે પર ખરીદનાર/એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૮. <u>જમીન માલિક મોર્ગેજ કરશે નહી કે હવાલો આપશે નહી.</u>

સદર કરારના અમલ બાદ સદર (**દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ**) મોર્ગેજ કરશે નહી કે તેનો હવાલો આપશે નહી અને જો આવુ કોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાં આવેલ હોય તો જે–તે સમયે લાગુ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય ખરીદનાર/એલોટીએ જે શરતોએ **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત ક અધિકારને આંચ આવશે નહી.

૧૯. <u>બંધનકર્તા અસરઃ</u>

જમીન માલિક તથા ખરીદનાર વચ્ચે પજેશન આપતા પહેલા કોઈ વિવાદ થાય તો તેવા વિવાદનો નિવેડો લાવવાની સ્થિતિ ઉત્પન્ન થાય તેવા સંજોગોમાં સદર દસ્તાવેજ સંપુર્ણ રદ્ કરવાના સંજોગો ઉત્પન્ન થાય તો ખરીદનારે ચુકવેલા નાણાં દિન ૩૦ માં જમીન માલિક / વેચનારે ખરીદનારને પરત કરવાના રહેશે અને જેની ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવાના રહેશે.

૨૦. <u>સમગ્ર કરારઃ</u>

સદર કરાર તેના દરેક શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર છે અને તે સદર **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** સ્કીમ સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતી–કરાર, અન્ય કર, એલોટમન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેન આ કરારથી રદ્ બાબતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૨૧. **<u>સુધારા–દુરસ્તીનો અધિકારઃ</u>**

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૨. **<u>ખરીદનાર/એલોટી / અનુગામી ખરીદનાર/ એલોટી માટ સદર કરારની જોગવાઈઓઃ</u>**

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અન સદર પ્રોજેકટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી ખરીદનાર/એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગુ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. **<u>ખરીદનાર/એલોટી / અનુગામી ખરીદનાર/ એલોટી માટ સદર કરારની જોગવાઈઓઃ</u>**

સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી ત જોગવાઈન રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા–વધારા કરવામાં આવશે તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન થયાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૪. **<u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણતરીની રીતઃ</u>**

સદર કરારમાં જયાં પણ નિયત કરેલ હોય કે ખરીદનાર/એલોટીએ અન્ય ખરીદનાર/એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેકટના દરેક **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** દીઠ રહેશે.

૨૫. **<u>અમલનું સ્થળઃ</u>**

સદર કરારનો અમલ જમીન માલિકની ઓફિસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે જમીન માલિક અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય, જમીન માલિક ના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પુર્ણ ગણાશ અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ છોટાઉદેપુર ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૬. ખરીદનાર/એલોટી અને / અથવા જમીન માલિક સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લીઝ કરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ સુચિત સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને જમીન માલિક સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

૨૭. સદર કરારની રૂએ ખરીદનાર/એલોટી કે જમીન માલિકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સુચિત ઈ–મેઈલ આઈ.ડી.પર મોકલવામાં આવે હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

ખરીદનાર/એલોટી(લખી લેનાર) નું નામઃ

સરનામુંઃ–

ઈ–મેઈલ આઈડીઃ

જમીન માલિક/વેચનારનું નામઃ

સરનામુંઃ

ઈમેઈલ આઈડીઃ

૨૮. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીઃ** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ ખરીદનાર/એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૯. **વિવાદનું નિરાકરણઃ** કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલેપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધિન સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૦. **સંચાલક કાયદોઃ** સદર કરારની રૂએ ઉદ્‌ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરોજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે–તે વખતના લાગુ કાયદા– કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર છોટાઉદેપુરની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

ઉપરોકત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી–વંચાવી, સમજી–વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

: પ્રથમ શીડયુલ :

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ છોટાઉદેપુર અને સબ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક છોટાઉદેપુરના મોજે ગામ.છોટાટાઉદેપુરની સીમમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર.૨૫૪૨ પૈકી ચો.મી ૮૮૯ તથા ચો.મી. ૧૪૬.૩૨ કુલ ચો.મી. ૧૦૩૫.૩૨ વાળી જમીન આવેલ છે. સદર જમીનમાં બાંધકામની પરવાનગી છોટાઉદેપુર નગર સેવા સદનની રજાચિઠ્ઠી નં. CUADA/16-06-2020/1434999/01/000333 તા.૧૭/૦૬/૨૦૨૦ થી પરવાનગી મળેલ છે જે જમીનની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમેઃ

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

: દ્વિતિય શીડયુલ :

ઉપરોકત જમીનમાં મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્રમાણે **"સેન્ટર પોઈન્ટ"** નામની સ્કીમનું આયોજન કરી જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી ચોથે (ફોર્થ) ફલોર નું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં કુલ.૨૪ દુકાનો તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર માં કુલ ૨૪ તેમજ થર્ડ ફલોર પર મલ્ટી પરપઝ હોલ કુલ ૨ તથા ફોર્થ ફલોર પર કુલ ૨ ફલેટનું બાંધકામ કરવા પ્રસ્તાવ રજુ કરેલ છે જેમાં **દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ** પાડવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

દુકાન/ મલ્ટી પરપઝ હોલ/ ફલેટ નં.	કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વરાડે કોમન પ્લોટ એરીયા તથા વરાડે પડતા રોડ રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમેઃ

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

એક પક્ષવાળા(જમીન માલિક):–

....

સાક્ષીઓઃ

(૧) નામઃ

સહીઃ

(૨)નામઃ

સહીઃ

(નોંધઃવ્યકિતગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

શેડયુલ–એઃ ફલેટ/યુનિટ નું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ/ કલોઝડ પાર્કીંગ (જો લાગુ પડતુ હોય તો) ચર્તુસીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો.

....

....

....

શેડયુલ–બીઃ ફલેટ / યુનિટનો ફલોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ–એઃ એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર ફલેટ/યુનિટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ–બીઃ– (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી(રેરા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટ રજીસ્ટેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ–સીઃ (ફલેટ/યુનિટનુ સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂા.............../– (અંકે રૂપિયા............... પુરા) સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

જમીન માલિક/એક પક્ષવાળા

....