વેચાણ બાનાખત

આજરોજ સંવત ૨૦૭૮, ---------- ને, -------, તારીખ------, માહે-જુલાઈ સને-2022 નાં અંગ્રેજી દિને.....

<u>એક તરફવાળા યાને વેચાણ બાનાખત લખી આપનાર</u>

હરિ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો

(1) હરિ મોહનભાઈ ભરવાડ, ઉ.વ.આ.---, ધંધો-વેપાર,
(પાનકાર્ડ નં. -----------, આધારકાર્ડ નં. -----------)
રહે. -------------------------

(2) હિંમતભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ, ઉ.વ.આ.---, ધંધો-વેપાર,
(પાનકાર્ડ નં. -----------, આધારકાર્ડ નં. -----------)
રહે. -------------------------

(3) બલવીરસિંહ જગદીસસિંહ વાઘેલા, ઉ.વ.આ.---, ધંધો-વેપાર,
(પાનકાર્ડ નં. -----------, આધારકાર્ડ નં. -----------)
રહે. -------------------------

(4) ડાહ્યાભાઈ જગાભાઈ ભરવાડ, ઉ.વ.આ.---, ધંધો-વેપાર,
(પાનકાર્ડ નં. -----------, આધારકાર્ડ નં. -----------)
રહે. -------------------------

(5) ભરવાડ કનુભાઈ સુરાભાઈ, ઉ.વ.આ.---, ધંધો-વેપાર,
(પાનકાર્ડ નં. -----------, આધારકાર્ડ નં. -----------)
રહે. -------------------------

(6) ઘેલાભાઈ વીરાભાઈ ગાંગડીયા, ઉ.વ.આ.---, ધંધો-વેપાર,
(પાનકાર્ડ નં. -----------, આધારકાર્ડ નં. -----------)
રહે. -------------------------

(ફર્મ નં. -------------------)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળા અગર બાનાખત લખી આપનાર અગર તો પ્રયોજક એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

<u>બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ બાનાખત લખી લેનાર</u>

મીનેષ ---------- પટેલ

ઉ.વ.આ. 49, ધંધો- વેપાર,

રહે. 1, તુલીપ રેસીડેન્સી, અલંગ હાઉસ પાછળ, લાંભવેલ-387310, તા.જી.આણંદ

(આધાર કાર્ડ નં. 585026672813) (પાન કાર્ડ નં. -----------)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં તમો બીજા તરફવાળા અગર બાનાખત લખી લેનાર અગર તો એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું લખી લેનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

એક તરફવાળા હરિ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો (1) હરિ મોહનભાઈ ભરવાડ, (2) હિંમતભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ, (3) બલવીરસિંહ જગદીસસિંહ વાઘેલા, (4) ડાહ્યાભાઈ જગાભાઈ ભરવાડ, (5) ભરવાડ કનુભાઈ સુરાભાઈ, (6) ઘેલાભાઈ વીરાભાઈ ગાંગડીયા અને (જેઓને હવે પછીથી વેચાણ આપનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) તથા મોજે ગામ કરમસદ, તા.જી.આણંદનાં રે.સર્વે નં.૬૩૨/૪, (ખાતા નં. ૩૮૯૯) ક્ષે.૨૮૩૩.૦૦ વાળી બીનખેતીલાયક જમીન **જેમાં 482.42 ચો.મી. જગ્યા રીઝર્વ રાખેલ છે. અને બાકી રહેતી જમીન જેનું ક્ષે. ૨૩૫૦.૫૦ ચો.મી. જમીન જે પ્રોજેકટની જમીન છે. જે** જમીન અમો એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે જમીનના મુળ માલીક ચંદુભાઈ અંબાલાલ પરમાર નાઓ પાસેથી જીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં. 9891 થી તા.22/06/2022 ના રોજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નં. 55440 થી તા.30-06-2022 ના રોજથી રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પડેલી છે. સદરહુ જમીનમાં શ્રી ચંદુભાઈ અંબાલાલ પરમાર એ તા.30/12/2021 ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં ગણોતધારાની કલમ-43 મુજબ પ્રિમિયમ ભરવાની મંજુરી તથા બિનખેતી પરવાનગી મેળવાની અરજી અન્વયે અરજદારે બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે પ્રિમિયમની રકમ રૂ. 36,26,240.00/- સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ છે. આ અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી આણંદના તા.17/02/2022 ના હુકમ ક્રમાંક.

બાનાખત લખી આપનારની સહી તારીખ : ૨૯/૦૭/૨૦૨૨ બાનાખત લખી લેનારની સહી

221/15/04/044/2022 થી સદર જમીનને બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા હુકમ કરેલ છે. તે હુકમની નોંધ ફેરફાર નોંધ નં. 54866 થી તા.17/02/2022 ના રોજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પડેલી છે. તથા શ્રી ચંદ્રભાઈ અંબાલાલ પરમાર એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ ધિનિયમ-1879 ની કલમ-65 હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.30/12/2021 ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતા કલેકટરશ્રી આણંદના તા.03/03/2022 ના હુકમ ક્રમાંક. 270/15/04/044/2022 મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરી આપવામાં આવેલી છે. તે હુકમની નોંધ ફેરફાર નોંધ નં. 54933 થી તા.03/03/2022 ના રોજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પડેલી છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર લે.આઉટ તથા બાંધકામની પરવાનગી નં. ઓડીપીએસ અરજી નં. ઓડીપીએસ/2022/034223 થી તા.23/05/2022 નાં રોજ આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ-અર્બન ડેવેલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (અવકુડા) ધ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

બીનખેતીની જમીન વાળી મિલ્કત, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે શીડયુલ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે, જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી પ્રોજેક્ટ જમીન તરીકે કરવામાં આવશે.

તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજક જમીનનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એક ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જેમાં ભોયતળિયે અને ઉપર બે માળ હશે.

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટમાં તબક્કાવાર બાંધવામાં આવનાર "પ્રથમ પ્રવેશ" નામની ઈમારત (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર બહુમાળી ઈમારત તરીકે કરવામાં આવશે) તેના .... માળનું પ્લોટ/**મકાન નંબરઃ 1** એલોટીને ઓફર કરવામાં આવે છે, (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર પ્લોટ/મકાન તરીકે કરવામાં આવશે.)

તેમજ પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટને "પ્રથમ પ્રવેશ" નામથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ .... મુકામે .... નંબરથી નોંધણી કરાવેલ છે અને તેની અધિકૃત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ છે.

તેમજ પ્રયોજકને (એક તરફવાળા હરિ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો (1) હરિ મોહનભાઈ ભરવાડ, (2) હિંમતભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ, (3) બલવીરસિંહ જગદીસસિંહ વાઘેલા, (4) ડાહ્યાભાઈ જગાભાઈ ભરવાડ, (5) ભરવાડ કનુભાઈ સુરાભાઈ, (6) ઘેલાભાઈ વીરાભાઈ ગાંગડીયા ને જેઓને હવે પછીથી વેચાણ આપનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે), પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર તેઓ દ્વારા બાંધવામાં આવનાર ઈમારતના પ્લોટ/મકાન ને જે-તે એલોટીને વેચાણ કરવાનો, કરારો કરવાનો અને તે અંગેની અવેજની રકમ .... ના વતી મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક-અધિકાર છે.

તેમજ એલોટીએ માંગણી કરતાં પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીનના ટાઈટલ અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, પ્લાન, ડીઝાઇન, અને સ્પેશિફીકેશન જે પ્રયોજકના આર્કીટેક્ટ મે.એસ એસોસીએટ્સે તૈયાર કરેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજો, અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧ (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર કાયદો એ રીતે કરવામાં આવશે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ અન્ય દસ્તાવેજો તપાસવા માટે પુરા પાડેલ છે, અને જો એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ હોય તો,

તેમજ પ્રયોજકના કાયદાના નિષ્ણાંત કે એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, પ્રોજેક્ટ જમીનની પ્રોપર્ટી કાર્ડની અધિકૃત નકલ, જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કે બાંધવામાં આવનાર મકાન વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

વધુમાં આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલ પણ એલોટીએ તપાસેલ છે.

તેમજ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ પ્રોજેક્ટમાં સૂચિત ઈમારતનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જમીન પણ એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.

તેમજ એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર મકાન ના પ્લાનની અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

વધુમાં પ્રયોજકે મજકુર ઈમારત અંગે સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શન અંગેની કેટલીક મંજુરીઓ મેળવેલી છે અને બાકી રહેલી મંજૂરીઓ જુદી-જુદી ઓથોરીટી પાસેથી

સમયો સમય પર મેળવશે, એટલે કે મજકુર ઈમારત અંગે બિલ્ડીંગ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે.

તેમજ કરમસદ નગરપાલિકા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા પ્લાનને મંજૂર કરતાં સમયે અમુક શરતો, નિયમો અને મર્યાદાઓ લાદેલ છે અને પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતનું ડેવલોપમેન્ટ કરતી વખતે તેનું પાલન-અમલ કરવાનું રહેશે અને તેનું યોગ્ય રીતે પાલન-અમલ કર્યા બાદ જ કરમસદ નગરપાલિકા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મજકુર ઈમારત અંગેનું કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે.

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત પ્લાન મુજબ મજકુર ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે.

તેથી એલોટીએ મજકુર પ્રોજેક્ટ હેઠળ બાંધવામાં આવનાર બહુમાળી ઈમારત નં.......... ના .... માળના પ્લોટ/ **મકાન નંબરઃ 1** નું એલોટમેન્ટ મેળવવા માટે પ્રયોજક પાસે માંગણી કરેલી છે.

વધુમાં મજકુર પ્લોટ/મકાન નો કારપેટ એરિયા ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટમાં છે અને કારપેટ એરિયાનો અર્થ પ્લોટ/મકાન નું ચોખ્ખું વાપરી શકાય તેવું ભોંયતળીયાનું ક્ષેત્રફળ થાય છે, જેમાં બાહ્ય દિવાલોનું ક્ષેત્રફળ, સર્વિસ શાફ્ટ્ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી અને બાલ્કની કે વરંડાના ક્ષેત્રફળનો પણ સમાવેશ થતો નથી, અને તેમાં સંપૂર્ણ ખુલ્લી અગાસીનો પણ સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ તેમાં મકાનની પાર્ટીશનનો આતંરીક દિવાલોના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે.

જેથી પક્ષકારો એકબીજાની પુષ્ટિ, રજૂઆત અને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખી અને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ તમામ શરતો અને નિયમો અને લાગુ પડતાં કાયદાનું વિશ્ર્વાસુપણે પાલન કરવા માટે નીચે મુજબની શરતો મુજબ હાલનો કરાર કરવા ઈચ્છુક છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

તેમજ હાલનો કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવાનું નક્કી થયેલ પ્લોટ/મકાન ની કુલ અવેજની કિંમત પેટે અંશતઃ રકમ રૂ. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) એડવાન્સ ચૂકવણી કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે (પ્રયોજક તે રકમ ચૂકવણી અને મળ્યા અંગે કબુલાત અને સ્વીકૃતિ આપે

છે) પ્રયોજકને ચૂકવ્યા છે, અને એલોટી આથી ખાતરી આપે છે કે, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ પ્રયોજકને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપશે.

તેમજ મજકુર કાયદાની કલમ-૧૩ મુજબ પ્રયોજકે મજકુર મકાન નું લેખિત વેચાણ બાનાખત એલોટીને કરી આપવું પડે અને તેને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધાવી આપવું પડે.

તે મુજબ આ કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો દ્વારા અને તેઓ વચ્ચે અંદરો-અંદર નક્કી થયા મુજબ, પ્રયોજક (મકાન/પ્લોટ) અને ગેરેજ/કવર્ડ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) વેચાણ આપવા માટે અને એલોટી તેને ખરીદ કરવા માટે સંમત થયા છે.

હવે આ કરાર સાક્ષી છે અને પક્ષકારો દ્વારા અને તેઓ વચ્ચે નીચે મુજબ સંમતી થાય છેઃ

૧. પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર જે તે સ્થાનિક એથોરીટીએ મંજૂર કરેલ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અને વખતોવખત મંજૂરીઓ મુજબ પ્રયોજક એક ઈમારતનું બાંધકામ કરશે, જેમાં ભોંયતળીયે અને બે માળનો સમાવેશ થાય છે.

જોકે એલોટીના પ્લોટ/મકાન ને વિપરીત અસર થાય તેવા કોઈ પણ ફેરફાર કે બદલાણ અંગે પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી લેખિત પૂર્વ સંમતિ મેળવવાની રહેશે, સિવાય કે એવો ફેરફાર કે બદલાણ સરકારી અધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ સુધારાને લીધે કરવો જરૂરી હોય.

૧ (એ) (૧) આથી એલોટી, પ્રયોજક પાસેથી બહુમાળી ઈમારત (જેને હવે પછી મજકુર મકાન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) ના .... માળનાં **મકાન નંબરઃ 1** ટાઈપ .... કારપેટ એરિયા 54.54 ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ 33.60 ચો.મી. એમ કુલ મી 88.14 ચો.મી. જેમાં બાંધકામનું ક્ષે. 48.17 વાળી મકાન મિલ્કત કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. ..../- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક તે મિલ્કત એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, જેમાં રૂ................./- કોમન એરિયા અને પ્રિમાઈસીસની આનુસંગિક ફેસીલીટીઓની છે એટલે કે પ્રિમાઈસીસના કોમન એરિયા, પ્રકાર અને સુવિધાઓ જેનું

વિગતવાર વર્ણન આ સાથે સામેલ શેડ્યુલ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી પ્લોટ/મકાન ને સંલગ્ન બાલ્કની/વરંડા-૧, ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ.........../- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૩) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી પ્લોટ/મકાન ને સંલગ્ન બાલ્કની/વરંડા-૨, ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ........ /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૪) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી પ્લોટ/મકાન ને સંલગ્ન વોશ એરિયા બાલ્કની, ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૫) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી પ્લોટ/મકાન ને સંલગ્ન ખુલ્લી અગાસી, ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૬) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી પ્લોટ/મકાન ને સંલગ્ન પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

૧ (બી) ઉપર જણાવેલ ક્લોઝ ૧-એ(૧) થી (૭) માં દર્શાવેલ પ્લોટ/મકાન ની એકંદરે વેચાણ અવેજની કુલ કિંમત રૂ............ થાય છે.

૧ (સી) મજકુર કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં એલોટીએ એડવાન્સ પેમેન્ટ કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે રૂ. .... (રૂપિયા .... પૂરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતા વધુ નથી) પ્રયોજકને ચૂકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી અવેજની રકમ પ્રયોજકને નીચે મુજબ ચૂકવી આપવા સંમતિ આપેલી છે.

(૧) કરાર કર્યા પછી રૂ. .... /- (............) કુલ અવેજના ૩૦

ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૨) મજકુર પ્લોટ/મકાન જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ..../- (.........) (કુલ અવેજના ૪૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૩) મજકુર પ્લોટ/મકાન જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેના સ્લેબ કે જેમાં મંચ (પોડીયમ) અને વાંસ (સ્ટીલ્ટ)નો સમાવેશ થાય છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ..../- (........) (કુલ અવેજના ૭૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૪) મજકુર પ્લોટ/મકાન ની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૭૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૫) મજકુર પ્લોટ/મકાન જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેના જમીન લેવલ સુધી સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, કુવાની લીફ્ટ (લીફ્ટ વેલ્સ), લોબીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૮૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૬) મજકુર પ્લોટ/મકાન જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ અને પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે અગાસીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૮૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૭) મજકુર પ્લોટ/મકાન જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેના લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક્ટલ ફીટીંગ, ઈલેક્ટ્રોમીકેનીકલ અને પર્યાવરણની જરૂરિયાતનું કામ, પ્રવેશ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, સંલગ્ન વિસ્તારનું પેવીંગ અને વેચાણ બાનાખતનું વર્ણન કર્યા મુજબની અન્ય જરૂરિયાતો પૂર્ણ થયેથી રૂ....../- (...) (કુલ અવેજના ૯૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂ....../- (....) ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે ત્યારે કે તે પછી જ્યારે પ્લોટ/મકાન નો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવી આપશે.

૧ (ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મજકુર પ્લોટ/મકાન નો કબજો સોંપ્યો ત્યાં સુધીના ટેક્સ (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચૂકવેલ કે ચૂકવવામાં આવનાર ટેક્સ જેવા કે, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા તો મજકુર પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામને સંલગ્ન લાગુ પડતો અન્ય ટેક્સ જે આકારવામાં આવે અને જે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ સંબંધે ચૂકવવો પડે તેનો સમાવેશ થાય છે) નો સમાવેશ થતો નથી. જે એલોટીએ અલગથી પ્રયોજક જણાવે તે મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૧ (ઈ) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારાથી મુક્ત છે અને આવા વધારાથી મુક્તિ, રક્ષણ આપે છે અને કોઇપણ સક્ષમ ઓથોરીટી જેવી કે સ્થાનિક સત્તામંડળ/સરકાર દ્વારા વખતો- વખતો આકારવામાં કે લાદવામાં આવનાર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ જે સંબંધિત ઓથોરીટીને ચૂકવવાનો થાય તેનાથી જે ક્રમશઃ વધારો થાયે તેનાથી રક્ષણ આપે છે. પ્રયોજક આથી બાંહેધરી અને સંમતી આપે છે કે, જ્યારે કોઈ પણ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, ખર્ચ કે કર વધારો લાદવામાં આવે ત્યારે એલોટી પાસે તેની માંગણી કરતી વખતે પ્રયોજક તેની અસરો સહિત પ્રસિધ્ધ થયેલ/ઈસ્યુ થયેલ જે તે નોટીફીકેશન/હુકમ /નિયમ/વિનિયમ નકલ માંગણી સાથેના પત્રથી એલોટીને સામેલ કરીને આપશે, જે આગામી ચૂકવણીમાં લાગુ પડશે.

૧ (એફ) પ્રયોજક પોતાની સંપૂર્ણ વિવેકબુધ્ધિ આધારે એલોટી દ્વારા સન્માન હપ્તાની વહેલી ચૂકવણી અંગે જે-તે પ્રસ્તાવિત હપ્તાની જે સમયગાળા માટે ચૂકવણી કરેલ હશે તેની ગણતરી કરીને વાર્ષિક ૬ ટકા લેખે વળતર આપી શકશે. પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને એક વખત વળતર આપી દીધા બાદ તે અંગે વળતરની જોગવાઈ અને વળતરનો દર કોઈ પણ રીવીઝન/વિડ્રોઅલને આધીન નથી.

૧ (જી) મજકુર ઈમારતનું કામ પૂર્ણ થાય બાદ અને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કર્યા બાદ, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરિયાનું પ્રયોજક, જો કારપેટ એરિયામાં કોઈ વધઘટ થઈ હોય. જે ત્રણ ટકા વેરીએશન કેપને આધીન છે, તેની વિગતો પુરી પાડીને બહાલી આપશે. પ્રયોજક દ્વારા બહાલી આપ્યા બાદ કારપેટ એરિયાની ચૂકવવાની થતી કુલ કિંમતને ફરીથી

ગણવામાં આવશે. જો દર્શાવેલ મર્યાદાની અંદર કારપેટ ઘટાડો થયો હોય તો, એલોટી દ્વારા જે તારીખે આવી વધુ રકમ ચૂકવવામાં આવેલ હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે દિન-૪૫ માં વધારાની રકમ એલોટીને રીફંડ આપશે. પરંતુ જો એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજક ત્યાર પછીના સિમાચિન્હ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ એલોટી પાસે વધુ રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ફેર-ગોઠવણો મજકુર કરારના ક્લોઝ ૧(એ) માં દર્શાવેલ દરેક ચોરસ મીટરના ભાવ મુજબ કરવામાં આવશે.

૧ (એચ) કોઈપણ કાયદેસરના બાકી લેણાંના મથાળા હેઠળ, જો કોઈ હોય તો, એલોટી દ્વારા તેના/તેણીના નામે પ્રયોજકને ચૂકવવામાં આવેલ બધી જ રકમને સરભર કરવા કે મજરે ગણવા માટે પ્રયોજકને અધિકાર આપે છે, અને એલોટી આથીએ બાહેંધરી આપી છે કે, તેની કોઈપણ ચૂકવણીને સરભર કરવા માટે તે પ્રયોજકનો વાંધો ઉઠાવશે નહિ/ માંગણી કરશે નહિ/ દોરવણી કરશે નહિ.

નોંધઃ- વધુમાં સબ ક્લોઝ (૨) અને (૩) માં વર્ણવવામાં આવેલ દરેક હપ્તાને, જે બહુમાળી ઈમારત/ વીંગના કિસ્સામાં તેનું ભોંયરું/ પોડીયમ/ માળની સંખ્યા મુજબ વધુ હપ્તામાં વહેંચવામાં આવશે.

૨.૧ પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર પ્લાન મંજુર કરતાં સમયે કે તે બાદ સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, મર્યાદા, જો કોઈ હોય તો, તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને એલોટીને પ્લોટ/મકાન નો કબજો સોંપતા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર પ્લોટ/મકાન અંગેનું ઓક્યુપેન્સી અને/અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવશે.

૨.૨ પ્રયોજક અને એલોટી માટે સમય અભિન્ન અંગ પાસું છે, પ્રયોજક પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો અને એલોટીને પ્લોટ/મકાન નો કબજો સોંપવા માટેની સમય મર્યાદાનું પાલન કરશે અને ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને મેળવ્યા બાદ એલોટી એસોસીએશનને ફાળવવામાં આવેલ કોમન વપરાશની જમીનનો કબજો સોંપશે.

એવી જ રીતે, એલોટી પણ, તેના/તેણી દ્વારા હપ્તાઓ અને લેણી

રકમની સમયસર ચૂકવણી કરશે અને આ કરારની અન્ય શરતોનું પાલન કરશે જે પ્રયોજક દ્વારા ઉપર ક્લોઝ ૧ (સી) (પેમેન્ટ પ્લાન)માં દર્શાવ્યા મુજબ એકીસાથે બાંધકામ પૂર્ણ કરે તેને આધિન રહેશે.

3. પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત **4231.04** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **1151.02** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **1151.02** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુરું ન કરે અને પ્લોટ/મકાન નો કબજો એલોટીને ન સોંપે તો, તે સમયે, જો એલોટી મજકુર પ્રોજેક્ટમાંથી છુટા થવા માંગતા ન હોય તો, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ અંગે, થયેલ દરેલ માસના વિલંબ અંગે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક એલોટીને વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી રહેશે. એલોટી આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર કરારની શરતો મુજબ જે તારીખથી રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને રકમની જેટલી મોડી ચૂકવણી કરવામાં આવે, તે માટે એલોટી પ્રયોજકને આવી મોડી ચૂકવણી વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી કરશે.

૪.૨ પ્રયોજકના કોઈપણ જાતના પૂર્વગ્રહ વગર ઉપર સબ ક્લોઝ ૪.૧ મુજબ વ્યાજની વસૂલાત કરવા માટે, મજકુર કરાર (તેમાં સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા આકારવામાં આવેલ તેના પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબનો ટેક્સ અને અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે) હેઠળ જો એલોટી જે તારીખે રકમ બાકી પડતી હોય તે તારીખે પ્રયોજકને રકમની ચૂકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, અને જો એલોટી હપ્તાની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણ વખત નિષ્ફળ નીવડે તો, પ્રયોજક પાસે આ કરારનો અંત લાવવાનો વિકલ્પ રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી એલોટીએ પૂરા પાડેલ સરનામે એલોટીને ૧૫-દિવસની લેખિત નોટીસ મોકલાવશે અને પૂરા પાડેલ ઈમેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલ કરશે અને કરારની જે કોઈ ખાસ શરતો અને નિયમોનો એક કે વધુ ભંગ કરવા બદલ મજકુર કરારનો અંત લાવવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરશે. જો એલોટી નોટીસ સમયગાળા દરમ્યાન જે તે એક કે વધુ શરત ભંગને સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, નોટીસનો સમયગાળો પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવાનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરશે.

વધુમાં, જોકે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ કરારનો અંત લાવવામાં આવે ત્યારે, એલોટીએ પ્લોટ/મકાન અંગે તે સમય સુધી પ્રયોજકને ચૂકવેલ હપ્તાની રકમ કરાર (તે કોઈપણ રકમ સરભર કે સંમત થયેલ નિર્ધારિત નુકશાનીની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવવાની થતી હોય તો તેને આધિન રહેશે) નો અંત લાવ્યાને દિન-૩૦ માં એલોટીને રીફંડ કરશે.

૫. ફ્લોરીંગ અંગેના ફીક્સચર્સ અને ફીટીંગ્સ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને એક કે વધુ બ્રાન્ડની લીફ્ટ, એમેનેટીઝ અથવા કિંમત તફાવત પ્રયોજકે તેના/ તેણીના વિકલ્પે મજકુર બહુમાળી ઈમારતમાં પૂરા પાડવાના રહેશે અને પ્લોટ/મકાન, એનેક્ષર- સી, જે આ સાથે સામેલ છે, તે મુજબ આપવાનું રહેશે.

૬. પ્રયોજક પ્લોટ/મકાન નો કબજો એલોટીને **તા.31/12/2027** કે તે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે પ્લોટ/મકાન નો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો,

મજકુર પ્લોટ/મકાન અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો, જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર પ્લોટ/મકાન અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધીના વ્યાજ સહિત એલોટીને ઉપર ક્લોઝ ૪.૧ માં જણાવેલ સમાન વ્યાજ દરે રીફંડ કરવાની રહેશે.

જોકે, પ્લોટ/મકાન જે બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ છે તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થયું હોય તો, પ્રયોજક પ્લોટ/મકાન કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વ્યાજબી વધારો મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરીક ઉથલપાથલ કે દૈવી કામ,

(૨) કોઈપણ સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ ઓથોરીટી/ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હુકમ નિયમ કે જાહેરનામું.

૭.૧ કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયાઃ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને કરાર મુજબ એલોટી પાસેથી રકમ મેળવ્યા બાદ પ્રયોજક લેખિતમાં પ્લોટ/મકાન નો કબજો ઓફર કરશે અને એલોટીએ તે કબજો આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ આવી નોટીસ આપ્યાના ૩ (ત્રણ) માસમાં મેળવવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે પ્લોટ/મકાન નો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક તરફથી કોઈ જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજોનું પાલન ન થવું હોય તો, એલોટીને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે. એલોટી આથી પ્રયોજકે કે એલોટીના એસોસીએશન, જે કોઈએ પણ હોય, નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની સંમતિ આપે છે. પ્રોજેક્ટ અંગેનું ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યાના દિન-૭ માં પ્રયોજક પોતાના તરફથી એલોટીને લેખિતમાં કબજો ઓફર કરશે.

૭.૨ પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરવામાં આવે કે, મજકુર પ્લોટ/મકાન વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન-૧૫ માં એલોટીએ પ્લોટ/મકાન નો કબજો મેળવવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી પક્ષે પ્લોટ/મકાન નો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતાઃ ક્લોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મેળવ્યા બાદ એલોટીએ જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટી, અંડર ટેકીંગ અને આ કરારમાં દર્શાવેલ અન્ય દસ્તાવેજો પૂરા પાડીને પ્લોટ/ મકાનનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે પ્લોટ/મકાનનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો ક્લોઝ ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી પ્લોટ/મકાન નો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, તેવા એલોટીએ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરવાનું ચાલું કરવું પડશે.

૭.૪ એલોટીને પ્લોટ/મકાન નો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વરસની અંદર, જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર પ્લોટ/મકાન કે બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં સ્ટ્રક્ચરલ ખામી છે અથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે હોય તો, તે સમયે જો શક્ય હશે તો પ્રયોજક પોતાના ખર્ચે આવી તમામ ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તો, એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઅદ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જોકે કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબૂ બહાર હોય તો, પ્રયોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહિ.

૮. એલોટી પ્લોટ/મકાન કે તેના કોઈ ભાગનો વાપર-ઉપભોગ કરી શકશે અથવા <u>ફક્ત રહેઠાણ/ ઓફીસ / શૉ-રૂમ/ દુકાન</u>ના હેતુસર ઉદ્યોગ કે વેપાર-ધંધા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે. ગેરેજ કે પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો મૂકવા કે પાર્કિંગ કરવા માટે કરી શકશે.

૯. એલોટીએ બહુમાળી ઈમારતના પ્લોટ/મકાન ના અન્ય એલોટીએ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપ્ની માટે પ્રયોજક જે નામ સૂચવે તે નામે તેની રચના અને નોંધણી કરાવવા માટે જોડાવું પડશે અને તે હેતુસર વખતો-વખત નોંધી અને/અથવા સભ્યપદની અરજીમાં સહીઓ કરવી પડશે અને અરજીઓ કરવી પડશે અને આવી સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપનીની

રચના કરવા અને નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી કાગળો કરી આપવા પડશે અને તેનો સભ્ય બનવા માટે, જેમાં સૂચિત સોસાયટીની બાયલોઝ પાળવા પડશે અને આવા કાગળો ભરીને, સહી કરીને પ્રયોજકે જે દિવસે એલોટીને મોકલેલ હોય તેના દિન-૭ માં પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવાના રહેશે કે જેથી પ્રયોજક એલોટીનું કોમન સંગઠન બનાવી શકે. કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર કે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની, જે લાગુ પડતુ હોય, અથવા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડ્રાફ્ટ બાયલોઝ કે મેમોરેન્ડમ અને / અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અંગે એલોટીને જો કોઇ વાંધો હોય, તો પણ તે અંગે એલોટી કોઈ પણ વાંધો ઉઠાવી શકશે નહિ.

૯.૧ પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપવામાં આવે કે, પ્લોટ/મકાન વપરાશ અને વાપર- ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન- ૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાના (એટલે કે પ્લોટ/મકાન ના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર) પ્રોજેક્ટ જમીન અને બિલ્ડીંગનાં ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્થાનિક ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા સરકાર દ્વારા આકારાવામાં આવે તેવા પાણીનો ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, મરામત અને ક્લાર્ક બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સાફસુફી, કરનારનો પગાર અને પ્રોજેક્ટ જમીન અને બિલ્ડીંગના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ અંગેના અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ભોગવશે અને ચૂકવશે. જ્યાં સુધી કોઈ સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીનું ગઠન ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમાણસર ખર્ચની રકમ પ્રયોજક નક્કી કરે તે મુજબ તેમને ચૂકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે, એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય ત્યાં સુધી, આવા ખર્ચાઓ પેટે એલોટી કામચલાઉ ફાળા રૂ. ..../- દર માસે પ્રયોજકને ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ચૂકવવામાં આવેલ આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહિ અને જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપનીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે.

૧૦. આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા ચૂકવવવાની થતી રકમ ઉપરાંત એલોટીએ મજકુર પ્રિમાઈસીસનો કબજો પ્રાપ્ત કરે ત્યારે કે

તે પહેલાં પ્રયોજકને આવા પ્રમાણસર ખર્ચના હિસ્સાની રકમ પ્રયોજકે નક્કી કર્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે અને તેનો આ કરારની અન્ય કોઈ પણ જોગવાઈમાં સમાવેશ થયો નથી.

૧૧. તમામ પ્રકારના કાનૂની ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ અને કિંમત જે મજકુર સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની કે એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિતી- નિયમો અને બાયલોઝ ઘડવા માટે અને કન્વેયન્સ કે એસાઈન્ટમેન્ટ ઓફ લીઝના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટેના કાયદાના તજજ્ઞ/ પ્રયોજકના એડવોકેટના પ્રોફેશનલ ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે તે માટેની રકમ પેટે એલોટી રૂ................./- પુરા પ્રયોજકને ચૂકવશે.

૧૨. બહુમાળી ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર કે બહુમાળી ઈમારતના વીંગ અંગે કન્વેયન્સ અથવા લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, મજકુર બહુમાળી ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર કે બહુમાળી ઈમારતના એલોટી પોતાના હિસ્સાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની ચૂકવણી પ્રયોજકને કરશે, અને આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ અથવા ડૉક્યુમેન્ટ કે ટ્રાન્સફર અંગેના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ કરતી કરતી વખતે સદરહુ સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની દ્વારા ચૂકવવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસના પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચૂકવશે. પ્રોજેક્ટ જમીન અંગે કન્વેયન્સ કે લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશન દ્વારા આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ કે અન્ય ડૉક્યુમેન્ટ અથવા મજકુર જમીનના સ્ટ્રક્ચરના ટ્રાન્સફર અંગેનું ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશનની તરફેણમાં કરતી વખતે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ જે ચૂકવવાના થાય તેના પોતાના હિસ્સાના રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચૂકવશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજૂઆત અને વોરંટીઃ

પ્રયોજક આથી એલોટીને રજૂઆત કરે છે અને વોરંટી આપે છે કે,

૧. ટાઈટલ રીપોર્ટ જે આ સાથે સામેલ છે તેમાં જણાયા મુજબ પ્રોજેક્ટ જમીન અંગે પ્રયોજક પાસે ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, અને પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર જરૂર ડેવલોપમેન્ટ કરવાનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે અને પ્રોજેક્ટના અમલવારી માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

૨. પ્રોજેકટ ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે પ્રયોજક પાસે કાયદેસરનો હક્ક-અધિકાર છે અને સક્ષમ ઓથોરીટીઓની જરૂરી પરવાનગીઓ છે અને પ્રોજેક્ટનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગે વખતો વખત જરૂરી પરવાનગી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ બોજો નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન કે પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ કાયદાની અદાલતમાં કોઈ કાર્યવાહી પેન્ડીંગ નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને બહુમાળી/ વીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ વેલીડ અને જીવંત છે અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારત / વીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન, બહુમાળી ઈમારત અને કોમન ક્ષેત્રફળ અંગે સર્વ સમયે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રયોજકે પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૬. પ્રયોજક મજકુર કરાર કરવા માટેનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે અને એવું કોઈપણ કાર્ય નથી અથવા કરવાનું બાકી રાખેલ નથી જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિતને વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. પ્રયોજકે કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન કે જેમાં પ્રોજેક્ટ અને મજકુર પ્લોટ/મકાન નો સમાવેશ થાય છે, તે સંબંધી કોઈપ્ણ વેચાણ બાનાખત અને / અથવા ડેવલોપમેન્ટ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર / વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેનાથી આ કરારના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે, આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગત મુજબ એલોટીને આ વેચાણ કરવા માટે પ્રયોજક ઉપર કોઈ મનાઈ નથી.

૯. એલોટીઓના એસોસીએશન બંધારણ અંગે કન્વેયન્સ ડીડ કરતી વખતે, પ્રયોજક એલોટીના એસોસીએશન બંધારણના કોમન

એરિયાને કાયદેસરનો, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો સોંપશે.

૧૦. મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગેના સક્ષમ ઓથોરીટીના તમામ બિન વિવાદીત સરકારી માંગણા, કર, ચાર્જીસ, ટેક્ષ અને પૈસા, કરવેરો, જકાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ અને ખર્ચાઓ વિગેરે પ્રયોજકે ભરેલા છે અને ભરવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાય મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને / અથવા પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ સરકારી કે અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ કે ધારાસભાએ ઘડેલ કાયદો, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં મજકુર જમીન અંગેના કોઈપણ સંપાદન કે અધિગ્રહણ નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. એલોટી અથવા પોતે / તેઓ જે સર્વ વ્યક્તિઓના હાથમાં પ્લોટ/મકાન આવવાનું છે તેઓ તમામ આથી પ્રયોજક સાથે કરાર કરી બંધાય છે કેઃ

૧. જે દિવસથી પ્લોટ/મકાનનો કબજો મેળવવામાં આવેલ તે દિવસથી એલોટી પોતાનો ખર્ચે પ્લોટ/મકાનને સારી અને વાપરી શકાય તેવી સ્થિતીમાં યોગ્ય મરામત કરીને જાળવશે અને જે જગ્યાએ પ્લોટ/મકાન આવેલ તેની અંદર કે બિલ્ડીંગની બહાર નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે / કરાવશે નિહ અને કોઈપણ નિયમ, કાયદો કે બાયલોઝ વિરૂધ્ધની પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર કોઈ ફેરફાર/બદલાણ કરશે નહિ અને સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સંમતિ સિવાય, જો જરૂરી હોય તો, પ્લોટ/મકાન કે તેના કોઈ ભાગમાં ફેરફાર બદલાણ કરશે નહિ.

૨. પ્લોટ/મકાન માં એવી કોઈ પણ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહિ જે હાનિકારક, જ્વલનશીલ, ભયજનક હોય અથવા ખૂબ વજનદાર વસ્તુ કે જેનાથી પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના બાંધકામને કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન પહોંચે અથવા સંબંધિત સ્થાનિક કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવી ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહિ અને બિલ્ડીંગમાં જેમાં આવેલ છે તે દાદર, કોમન પેસેજ કે અન્ય કોઈ ભાગ, જેમાં પ્લોટ/મકાન આવેલ છે તેને નુકશાન થાય

કે નુકશાન થઈ શકે તેવી ભારે વજનદાર ચીજવસ્તુઓ લઈ જતી વખતે કાળજી રાખશે અને પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેને એલોટીની બેદરકારી કે કસુરને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો, એલોટી શરત ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. એલોટી પોતાના ખર્ચે મજકુર પ્લોટ/મકાનની આંતરિક મરામત કરશે અને પ્લોટ/મકાનને જે સ્થિતીમાં પ્રયોજક સોંપ્યુ હોય તે સ્થિતી, હાલતમાં વ્યવસ્થિત જાળવશે અને પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી કે જાહેર ઓથોરીટીના નિયમ વિરૂધ્ધ પ્લોટ/મકાન ને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે કરાવશે નહિ. જો સંજોગોવસાત, એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો, એલોટી સંબંધીત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટીના જે તે પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

૪. પ્લોટ/મકાન કે તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડશે/પડાવશે નહિ અને કોઈપણ સમયે પ્લોટ/મકાનની અંદર કે પ્લોટ/મકાન કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરશે / કરાવશે નહિ અને પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના એલીવેશન અને બહારના રંગરોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ અને પ્લોટ/મકાન અને તેને સંલગ્ન ભાગ, ગટર, ખાળકુવો અને પાઈપને સારી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના સપોર્ટને સાચવશે અને પ્રયોજક અને / અથવા સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કોઈ પણ રીતે બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને કોલમ, બીમ, દિવાલો, ધાબુ, કે આર.સી.સી. કે પારડી વિગેરેને નુકશાન થાય તે રીતે ટાંકણ કરશે નહિ.

૫. પ્રોજેક્ટ જમીન અને પ્લોટ/મકાન કે તેનો કોઈ ભાગ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે અંગેના વીમાને રદ્દ અથવા રદ્દબાતલ ઠરાવે અથવા વીમાનું પ્રિમિયમ વધારવામાં આવે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરશે નહિ કે કરવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહી.

૬. કોઈ પણ ગંદી વસ્તુ, નકામી વસ્તુ, કચરો, એંઠવાડ નાખવો નહિ કે પ્લોટ/મકાન માંથી કંમ્પાઉન્ડમાં કે પ્રોજેક્ટ જમીનના કોઈ ભાગમાં

અને પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેમાં તે નાંખવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહિ.

૭. પ્રયોજક દ્વારા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અથવા સરકાર દ્વારા તેમના હિસ્સાની સીક્યુરીટી ડીપોઝીટની માંગણી કરવામાં આવે અથવા પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તેને સંલગ્ન પૂરા પાડવામાં આવતી સેવાઓ જેવી પાણી, ઈલેકટ્રીસીટી અને અન્ય સેવા અંગે દિન-૧૫ માં પ્રયોજકને તેની ચૂકવણી કરશે.

૮. સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટી દ્વારા એલોટીને જે હેતુસર પ્લોટ/મકાન આપવામાં આવેલ હોય તેનાથી અલગ હેતુસરના ઉપયોગ અને વપરાશ સંબંધી લાદવામાં આવેલ સ્થાનિક ટેક્ષ, પાણી ચાર્જીસ, વીમા કે અન્ય કરમાં જો વધારો કરવામાં આવે તો, એલોટી તેનો સ્વીકાર કરશે અને ચૂકવણી કરશે.

૯. મજકુર કરાર હેઠળ એલોટી પ્લોટ/મકાનની તમામ બાકી રકમની પૂરેપૂરી ચૂકવણી કરે નહિ ત્યાં સુધી એલોટી પ્લોટ/મકાનને ભાડે, પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશે નહિ અથવા આ કરાર હેઠળ અથવા પ્લોટ/મકાનના કબજા અંગેના હિતધારક કે લાભાર્થી બની શકશે નહિ.

૧૦. સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની કે એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશન દ્વારા તેના આરંભમાં જે કોઈ નિતી-નિયમો ઘડવામાં આવે અને બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ પ્લોટ/મકાનના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં જે કોઇ સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તેનું એલોટી પાલન-અમલ કરશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીના બિલ્ડીંગ અંગેના નિતી-નિયમો, બાયલોઝનું પાલન-અમલ કરશે. વધુમાં એલોટી પ્લોટ/મકાન જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેનો કબજો અને વપરાશ અંગે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / એપેક્સ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરશે અને આ કરાર હેઠળ તમામ ટેક્ષ, ખર્ચાઓ વિગેરેની નિયમિતપણે મોડું કર્યા વગર ચૂકવણી કરશે.

૧૧. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથે કે તેઓ વગર સર્વે વ્યાજબી સમયે મજકુર બિલ્ડીંગ કે

તેના કોઈ ભાગની કન્ડીશન જોવા, તપાસવા માટે પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૨. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથે કે તેઓ વગર સર્વ વ્યાજબી સમયે પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈ ભાગની કન્ડીશન જોવા, તપાસવા માટે પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫. પ્રયોજક પોતાના દ્વારા એલોટી પાસેથી કો.ઓપરેટીવ સોસાયટી કે એસોસીએશન અંગે કે અન્ય કાયદેસરના ખર્ચાઓ અંગે મેળવવામાં આવેલ એડવાન્સ કે ડીપોઝીટ રકમ અંગે એક અલગ ખાતુ બનાવશે અને જાળવશે અને જે હેતુસર રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય ફક્ત તે માટે જ તે રકમનો વપરાશ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ કંઈ પણ બાબતનો આશય કે અર્થઘટન મજકુર પ્લોટ/મકાન કે મજકુર પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ અંગે કાયદાની મંજૂરી, મોત કે એસાઈનમેન્ટ ગણવાની નથી. એલોટીને પ્લોટ/મકાન અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાસી, આનંદપ્રમોદની જગ્યા વિગેરે વેચાણ કરવાની સંમતી આપવામાં આવેલ છે. તે જ્યાં સુધી અહીં વર્ણવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી પ્રયોજકની રહેશે અને ગણાશે.

૧૭. પ્રયોજક મોરગેજ કરશે નહિ કે બીજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ.

આ કરાર કર્યા પછી પ્રયોજક પ્લોટ/મકાન ને મોર્ગેજ કરશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ મોર્ગેજ કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવામાં આવ્યો હશે તો, જે તે સમયે લાગુ પડતા કાયદામાં જણાવવામાં આવ્યું તોપણ, આવું મોર્ગેજ કે બોજો એલોટી કે જેને મજકુર પ્લોટ/મકાન લીધેલ હોય કે તે લેવા માટે સંમતી આપેલ હોય તેમના હક્કને કોઈ વિપરીત અસર પહોંચાડશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ

પ્રયોજક દ્વારા ફક્ત એલોટીને મજકુર કરાર મોકવાથી તે પ્રયોજક અને એલોટીને બંધનકર્તા કે લાગુ પડશે નહિ, સિવાય કે, પ્રથમ એલોટી તે કરારની સહી કરીને અન્ય શેડ્યુલથી સહિત પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ સમયપત્રક મુજબ બાકી લેણી રકમની એલોટીને

મળે તેના દિન-૩૦ માં ચૂકવણી કર્યા બાદ, અને બીજું, પ્રયોજક દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે મજકુર કરારની નોંધણી કરાવવા માટે સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થવાનું જણાવવામાં આવે પછી જ અમલી બનશે. જો એલોટી મજકુર કરાર મળ્યાના દિન- ૩૦ માં તેને એક્ઝીક્યુટ કરીને પ્રયોજકને મોકલવામાં નિષ્ફળ જાય અને / અથવા પ્રયોજક દ્વારા જાણ કરવા છતાં સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી કરાવવા માટે પ્રયોજવક એક નોટીસ આપશે, અને તે નોટીસ મળ્યાનાં દિન - ૧૫ માં જો એલોટી તે કસુર સુધારે નહિ તો, એલોટીની અરજીને રદ્દ ગણવામાં આવશે અને તે અંગે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ જેમાં બુકીંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થાય છે તે એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત ચૂકવવામાં આવશે.

૧૯. સમગ્ર કરારઃ

વિષય સંદર્ભે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ મજકુર કરાર તેના શેડ્યુલ, એનેક્ષર સહિત સમગ્ર કરાર બનશે અને કોઈ એક કે બધા જ મૌખિક કે લેખિત સમજૂતીઓ, અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો, જે પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર પ્લોટ/મકાન / બિલ્ડીંગ અંગે કરવામાં આવેલ હોય તે બિન અસરકારક બનશે.

૨૦. સુધારાનો હક્કઃ

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ મજકુર કરારમાં સુધારો-વધારો કરી શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/ અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશેઃ

હાલના પક્ષકારો અને તેમની વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજૂતીથી સંમત થયેલ છે કે, અહીં જણાવેલ તમામ જોગવાઈઓ અને મજકુર પ્રોજેક્ટને લગત ઉત્પન્ન થતી નીચે જણાવેલ ફરજો એલોટી જો પ્લોટ/મકાન ટ્રાન્સફર થયું હોય તો, તો તેની ફરજો પણ ટ્રાન્સફર થયેલી ગણાશે અને તે જે તે અનુગામી એલોટીને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૨. તોડ-જોડ

જો મજકુર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ કે કોઈપણ કાયદો કે તે હેઠળ

રચવામાં આવેલ નિતી-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ્દ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઇએ કે રદ્દ કરવી જોઇએ અને જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નિતી-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

૨૩. જ્યાં-જ્યાં આ કરારમાં પ્રમાણસર હિસ્સો દર્શાવેલ છે તેની ગણતરી કરવાની પધ્ધિતઃ

આ કરારમાં જ્યાં કહી પણ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે, એલોટીએ આ પ્રોજેક્ટની અન્ય તમામ એલોટીની જેમ કોઈ કોમન ચૂકવણું કરવાનું છે ત્યારે તેનો અર્થ આ પ્રોજેક્ટના બધા જ પ્લોટ/મકાન ના કુલ કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર જે તે પ્લોટ/મકાન ના કારપેટ એરિયા મુજબ સમજવાનું રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરીઃ

બંને પક્ષકરો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ દરેક એકબીજાને આવા ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ કરી આપશે, સ્વીકારશે અને પૂરા પાડશે અને ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે વ્યાજબી રીતે જરૂરી હોય તે જણાવેલ અન્ય ખાસ કાર્યો કરશે અથવા અન્ય વ્યવહારને શક્ય બનાવવા કે બહાલી આપવા કે ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ કોઈપણ હક્કને સંપૂર્ણ બનાવવા કે નીચે જણાવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવા કે આવા કોઈપણ વ્યવહારને સ્વીકૃત ગણવા માટે કાર્ય કરશે.

૨૫. અમલવારીનું સ્થળઃ

આ કરારની અમલવારી ફક્ત ત્યારે જ પૂર્ણ થયેલી ગણાશે જ્યારે પ્રયોજક દ્વારા તેમના અધિકૃત સીગ્નેટરી દ્વારા પ્રયોજકની ઓફીસ અથવા પ્રયોજક અને એલોટી દ્વારા અંદરો-અંદર નક્કી કરવામાં આવેલ અન્ય સ્થળે .... તે કરવામાં આવે, અને આ કરાર એલોટી અને પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવ્યા બાદ અથવા આ કરાર કરવામાં આવે તેજ સમયે તેને સબ રજીસ્ટર ઓફીસમાં નોંધણી

કરાવવાનો રહેશે. તેથી મજકુર કરાર .... મુકામે કરવાનો રહેશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રયોજક મજકુર કરાર તેમજ કન્વેયન્સ / એસાઈનમેન્ટ ઓફ લીઝને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં સંબંધિત નોંધણી ઓફીસમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રયોજક આવી કચેરીમાં હાજર રહેશે અને કરાર થયાનું કબુલ / સ્વીકાર કરશે.

૨૭. આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી અને પ્રયોજકને મોકલવાની થતી દરેક નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. અને જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈ.ડી./યુ.પી.સી. દ્વારા એલોટી અને પ્રયોજકને તેઓના નીચે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

એલોટીને વિગતોઃ

નામ : ....

સરનામું : ....

ઈ-મેઈલ ID : ....

પ્રયોજકની વિગતો :-

નામ : ....

સરનામું : ....

ઈ-મેઈલ ID : ....

એલોટી અને પ્રયોજકની ફરજ છે કે આ કરાર થયા બાદ તેઓ બદલાયેલ તેમના સરનામા વિશે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે જાણ કરે, જો તેમ કરવામાં નહિ આવે તો, ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહાર, પત્રો પ્રયોજક અથવા એલોટી, ગમે તે હોય, તેઓને મળી ગયા, બજી ગયા છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૮. જોઈન્ટ એલોટી (સહ-એલોટી)

જોઈન્ટ એલોટીના કિસ્સામાં પ્રયોજક દ્વારા તમામ પત્રવ્યવહાર જે એલોટીનું નામ પ્રથમ હશે તેને અને તેના/તેણી દ્વારા આપવામાં

આવેલ સરનામે તમામ ઈરાદા અને હેતુસર કરવામાં આવશે અને તે તમામ એલોટીને બજી ગયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણીઃ મજકુર કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને તેની નોંધણીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. તકરારનું નિરાકરણઃ પક્ષકારો વચ્ચે ઉદ્દભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતીથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ- ૨૦૧૬ અને તેના નિતી- નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ .... ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરવાની રહેશે.

૩૧. નિયામક કાયદોઃ

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેની લીધે ઉદ્દભવતા પક્ષકારોના હક્કો અને ફરજોને ભારતના જે તે સમયના લાગુ પડતા કાયદા મુજબ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદની કોર્ટોને હકૂમત રહેશે.

૩૨. તોડ-જોડ

જો મજકુર કરારની કોઇપણ જોગવાઇ કે કોઇપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઇઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઇએ કે રદ કરવી જોઇએ અને જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઇએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઇઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

આ વેચાણ બાનાખત પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે ગામ આણંદ (શહેર/નગરનું નામ) મધ્યે કરી આપેલ છે અને તેમાં પોત-પોતાની સહીઓ સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

ઉપર જણાવેલ શેડ્યુલ-૧ માં સંપૂર્ણ માલિકી / ભાડાવાળી જમીન અને વિગતોના વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

ઉપર જણાવેલ શેડ્યુલ-૨ માં કોમન ક્ષેત્રફળ અને સુવિધાઓના

પ્રકાર અને પ્રમાણ વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

એ રીતનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને અક્કલ, હોશિંયારીથી તનમનના સાવધપણમાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ લાગભાગ વગર બીનકેફે તંદુરસ્તીમાં આણંદ મુકામે કરેલ છે. જે અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળાની તથા તમો બીજી તરફવાળાને તમારા વંશ, વાલી વારસો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

દર્શાવેલ નામવાળી વ્યક્તિએ સહી કરી આપી.

એલોટી (જોઈન્ટ એલોટી સહિત)

(૧) ....

ગામ – આણંદ તા. ....

સાક્ષીઓઃ

૧. નામઃ ....

સહીઃ ....

૨. નામઃ ....

સહીઃ ....

દર્શાવેલ નામવાળી વ્યક્તિએ સહી કરી આપી.

પ્રયોજક

હરિ ડેવલોપર્સના ભાગીદારો

(1) ....

હરિ મોહનભાઈ ભરવાડ

(2) ....
હિંમતભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ

(3) ....
બલવીરસિંહ જગદીસસિંહ વાઘેલા

(4) ....
ડાહ્યાભાઈ જગાભાઈ ભરવાડ

(5) ....
ભરવાડ કનુભાઈ સુરાભાઈ

(6) ....
ઘેલાભાઈ વીરાભાઈ ગાંગડીયા

ગામ – આણંદ તા. ....

સાક્ષીઓઃ

૧. નામઃ ....
સહીઃ ....

૨. નામઃ ....
સહીઃ ....