DRAFT TO BE DISCUSS

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીકટ ....અને રજી.ડીસ્ટ્રીકટ .... વિભાગ-__________ ના મોજે ગામ .... તાલુકો જીલ્લો ....ના રે.સર્વે નં. .... વાળી .... ચો.મી. જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. .... મા સમાવેશ છાતા ફાયનલ પ્લોટ નં ___ ફાળવવામાં આવેલ છે. અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ___ ચો.મી. વાળી જમીનમાં ....નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી પ્લોટ નં. ___ નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ / / ને________વાર રોજ બાનાખતનો કરાર

લખાવી લેનાર એક તરફવાળા (અલોટી):

નામ	:	______________
ઉ.વ.આ.	:	______________
પાન નં.	:	______________
રહેવાસી	:	______________

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં એક તરફવાળા વેચાણ રાખનાર, લખાવી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનાર એક તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક (પ્રયોજક):

(PAN NO.............) સરનામું...

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી

____________________ ઉ.વ.____________________, ધંધો વેપાર,

રહે ____.

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં બીજી તરફવાળા લખી આપનાર જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત ભાગીદાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

અથવા (For developer Agreement)

જયારે, કરારથી તારીખઃ– ....ને, વારઃ .... વર્ષ .... પાવ રઓફ એટર્ની તારીખઃ .... નો કે જે શ્રી .... નો વચ્ચે કે જેને હવે પછી મૂળ માલીક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે પ્રથમ પક્ષના અને પ્રયોજક (Promoter)તે બીજા પક્ષના કે જેને હવે પછી વિકાસ કરાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. મૂળ માલીક ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter)ને તેમની સ્વતંત્ર માલીકીની જમીનના વિકાસના હકકો જે .... આવેલી છે જે સબ ડીસ્ટ્રીકટ .... માં નોંધાયેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે કે જેને અહીં પ્રથમ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે કે જેને પ્રોજેકટ જમીન તરીકે હવે પછી સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેના ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવા કે જે વિકાસના કરારમાં / પાવર ઓફ એટર્નીમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ શરતો મુજબ કરવાનું રહેશે.

જત આ સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલિક, તમો સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :

અમો સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક ....એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી ની બિનખેતી થયેલ જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ .... સબ ડીસ્ટ્રીકટ ....ના મોજે ગામ ....તા.જી............ના રે.સર્વે નં. .... વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. .... મા સમાવેશ થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં ____ ફાળવવામાં આવેલ છે. અને સદર ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ____ ચોરસ મીટર છે. તે

..2..

મિલકત અમો .... પેઢીએ એટલેકે અમો બીજી તરફવાળાએ તારીખ. _______ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ________ થી માલીકી હકકે વેચાણ લીધેલ છે. કે જેનો કબજો ભોગવટો અમારો છે.

૧. સદર જમીનના નકશા .... મહાનગર સેવા સદનમાં ફાયનલ પ્લોટનં ...., ના સંયુકત નકશા તારીખ .... ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ/.............. થી મંજુર થયેલા છે તે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં ___ મા સમાવેશ થતા પ્લોટ નં____ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ________ ચોરસ મીટર તથા તેને વરાડે પડતી કોમન પ્લોટની _______ ચોરસ મીટર મળી કુલ્લે ________ ચોરસ મીટર વાળી બિનખેતી થયેલ પ્લોટનો આ કબજા વગરના બાનાખત કરાર થી તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનુ વર્ણન મીલ્કતના વર્ણનમાં કરેલ છે.

સદર મોજે ગામ .... રે.સર્વે નં. .... વાળી જમીન .... ચોરસ મીટર જમીન પ્રતીબંધીત શરતની હોઇ સદર જમીન અંગે સરકારશ્રીમા કરેલ રજુઆતો અનુસાર થયેલ કાર્યવાહી મુજબ પ્રતીબંધીત શરતના નીયત્રણો દુર કરવા કલેકટરશ્રી .... જિ.એ તા........... ના રોજ કરેલ હુકમ નં. ....બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુમાટે શરતફેર કરેલ છે.

સદરહુ જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી મે............ જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. .... નં .... તારીખ .... થી બીનખેતી (એન.એ) અંગેની પરવાનગી મળેલ છે જે અંગેની નોધ ગામ દફતરે નોધ નં . ... થી પડેલ છે.

નીચે જણાવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત અંગે .... મહાનગર સેવા સદન પાસેથી રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ/............... તારીખ .... થી પરવાનગી મેળવેલ છે.

તમો એક તરફવાળા નીચે પરીશીષ્ટમા વર્ણવેલ મિલ્કત વેચાણ રાખવા ઇચ્છતા હોઇ તે તમોને નીચેની શરતોને વેચાણ આપવાનું સદર કરારથી નકકી કરેલ છે.

:: બાનાખતથી વેચાણ આપેલ મિલકતની પરિશિષ્ટ ૧ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ .... સબ ડીસ્ટ્રીકટ .... વિભાગ-............ના મોજે ગામ .... તા.જી..............ના રે.સર્વે નં. .... વાળી .... ચો.મી. બિનખેતી થયેલ ખુલ્લી જમીન છે. જેનો ટી.પી સ્કીમ નં. .... મા સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નં ...... ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુંજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે. સદર મંજુર થયેલા રહેણાંક યોજનાના લે આઉટ પ્લાન મુજબ .... નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી પ્લોટ નં ...... વાળી મિલકત જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા કોમન રોડનું .... ચો.મી. મળી કુલ્લે .... ચો.મી. છે. તે મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ ઓપેલ છે.

:: બાનાખતથી વેચાણ આપેલ મિલકતની પરિશિષ્ટ ૨ ::

વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ ૧ વાળી મિલકત પર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર .... ચો.મી. બાંધકામ આવેલ છે. તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર .... ચો.મી. બાંધકામ આવેલ છે. તથા સેકન્ડ ફ્લોર પર .... ચો.મી. બાંધકામ આવેલ છે. તથા ટેરેસ્ટ પર કેબીન આવેલ છે જેનું ...... ચો.મી. બાંધકામ આવેલ છે. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફસ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, તથા ટેરેસ્ટ મળી કુલ્લે .... ચો.મી. બાંધકામ આવેલ છે. જેની ચર્તુ :સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણ :

૨. સદરહુ મિલકત/પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ વાળી મિલકત તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો બીજી તરફવાળા એ વેચાણ આપવા રાજી ખુશી દર્શાવતા આપણા બન્ને તરફવાળાઓ

વચ્ચે નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા. __________ અંકે રૂપિયા __________ પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે, જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે.

:: બાનાપેટે અવેજની વિગત ::

રૂા.	ચેક નં. તારીખ / / બેંક,
રૂા.	ચેક નં. તારીખ / / બેંક,
રૂા.	કુલ અંકે રૂપિયા પુરા

આમ બાનાપેટે ઉપરોકત રૂપિયા એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાને મળી ગયેલ છે, જે મળ્યાની અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા આ સ્વીકૃતી પહોચ લખી આપીએ છીએ.

૩. સદરહુ મિલકતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા. __________ અંકે રૂપિયા __________ પુરા એકતરફવાળાએ આ બાનાખત લખી આપનાર બીજી તરફવાળાને તારીખ / /૨૦૧ સુધીમા માં ચુકવી આપવાના છે.

૪. ઉપરોકત દર્શાવેલ મુદત તારીખ / /૨૦૧ સુધીમાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજ સંપૂર્ણ રકમ એકતરફવાળાએ લખી આપનાર બીજીતરફવાળા ને ચુકવી આપી લખી આપનાર બીજીતરફવાળા પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેવાનો છે અને જો આ મુદતમાં એટલે તારીખ / /૨૦૧ સુધીમાં એકતરફવાળા બાકીની સંપૂર્ણ રકમ બીજીતરફવાળાના ને ચુકવી ન આપે એટલે કે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવી લે તો સદરહું તારીખ / /૨૦૧ ની મુદત વિત્યાબાદ આ બાનાખત રદબાતલ ગણાશે અને આ બાનાખત કરારનો આપો આપ અંત

આવેલો ગણાશે અને એકતરફવાળાના સદરહું મિલકતમાં આ બાનાખત આધારે કોઇપણ પ્રકારના બાનાખત ના હકકો રહેશે નહી. તેમજ એકતરફવાળાએ બાના/ટોકનની રકમ તેમજ અન્ય કોઇપણ રકમ બીજીતરફવાળાને આપેલ હશે તે રકમ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા ની અરસ પરસ સમજુતીથી નીકાલ કરવાનો રહેશે. સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા અન્ય કોઇપણ વ્યકિત ને વેચાણ તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી આપવા હકદાર છે, જે એકતરફવાળા ને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળાએ કોઇ પણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, કાનુની કાર્યવાહી કરવા/કરાવવાના નથી, તેવી પાકી ખાત્રી, બાંહેધરી, ભરોષો અને વિશ્વાસ એકતરફવાળા લખી આપે છે.

૫. ઉપરોકત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતફવાળાએ આ બાનાખત લખી આપનાર બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ એકતરફવાળા તરફથી બીજી તરફવાળાને મળી જતા બીજી તરફવાળા એ એકતરફવાળાના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર્ડ કરાવવી આપવાના છે. જેની લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ખાત્રી, ભરોષો અને પાકો વિશ્વાસ લખી આપે છે. સદર મુદતમાં તમોને અમોને બાકીનો અવેજ આપો છતાં જો તે અવેજ લઇ અમો તમોને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો આ બાનાખત કરારના આધારે તમો કોર્ટ ખર્ચે સહ પાકો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માલિક મુખત્યાર છો.

૬. સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મિલકત બીજી તરફવાળાએ કાયદાની જોગવાઇ ઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act મા નોધાવેલ છે જેનો (Rera Reg. no.) નંબર___________છે.

૭. સદર બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ આપવા માં આવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત નો એક તરફવાળા ને કબજો આપવામાં આવે ત્યારે તમામ દસ્તાવેજ તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબ થયેલ કામ ચકાસી, વર્ક મેનશીપ ચકાસી, સમજી ને કબજો મેળવવનો રહેશે.

૮. **પ્રયોજક (Promoter) તેના ફકત વિવેકબુધ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે .... ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં જયારે તે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.**

૯. પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફારકેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter)તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને 45 દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે .... ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય .... જો કાર્પેટ એરીયા (carpet area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ .... ચો.મીટર કે જે આ કરારના કલોઝ .... માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. એલોટી પ્રયોજક (Promoter)ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક(Promoter)ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter)ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.
નોંધ :– દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ–2 અને 3 માં જણાવવામાં આવેલ છે તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય.

૧૧. ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમની સમયસર ચુકવણી કરવી એ આ કરારની મહત્વની શરત છે. પુરેપુરો વેચાણ અવેજ મળ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બાનાખત લખી લેનારના નામનો અમોએ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૨. વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ નોંધણી ફી લખાઇ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેંમ્પ એકટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્રં થતી સ્ટેંમ્પ ડયુટીની રકમ તથા દંડ વીગેરેની રકમ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે ભરવાની છે.

૧૩. સદર મિલકતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઇ આવે તે લખી આપનાર એ ભરવાના છે.

૧૪. સદરહું .... ના સભ્યો ધ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઇ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાય તો તેમાં તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એક તરફવાળાએ ફરજીયાત

પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તથા સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સામુહીક સુવીધાઓ તથા મેઇન્ટેન્સ ફી જે કાંઇ નકકી થાય તે તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે કાંઇ સુવિધાઓ ડેવલપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમાં આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ સૌ સભ્યોએ સહીઆરો સંપીને કરવાનો રહેશે.

૧૫. પ્રયોજક ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter)ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર પ્લોટ/યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૬. તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એ સદરહું મિલકત જમીનના ટાઇટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો એરિયા જોઇ ચકાસી લીધેલ છે. કોઇપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલકતને કોઇ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારઓની રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે બાનખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

૧૭. પ્રયોજકે પ્લોટ/યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને તારીખઃ– .... ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોકત પ્લોટ/યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ...... માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારેપ્લોટ/યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બીલ્ડીંગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

ii. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૧૮. જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter)એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક

માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter)ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter)ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

૧૯. ઉપરોકત પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter)નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી ધ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ધ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) 15 દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતો ના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના ધ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter)ને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના 30 દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તો જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

૨૦. કબજા (Procedure for taking possession) – સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણ પત્ર (occupancy certificate) મળેથી અથવા એક તરફવારાને કબજો આપવામાં આવે, બન્નેમાંથી જે વહેલું હોય તેમજ એલોટી (allottee) ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ,

સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૨૧. એલોટી નુ કબ્જો લેવામાં નિસ્ફરતા(Failure of Allottee to take possession of (Apartment/ Plot/Unit) :-

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખિતમાં ઉપર મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી ઉપર જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૨૨. સદર બાનાખતમાં પરિશિષ્ટવાળી મિલકત નો દર્શાવેલ કુલ વેચાણ અવેજ જો ગુજરાત સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમા વધારો થાય અને સરકાર વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય ચાર્જ લગાડવામા આવતા દરો માં વધારો કરે તો સદર રકમમા બીજી તરફવાળા વધારો કરી શકશે જે એક તરફવાળાને કબુલ, મંજુર, બંધન કર્તા છેને રહેશે.

૨૩. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ ના વટહુકમો તથા ત્રાહિત અહિત ઇચ્છનારી વ્યકિત કે પહેલા પક્ષવાળાનો સમૂહ યોજનાનાં કામમાં વિલંબ કરાવે તો નિરધારીત કરેલ સમયમાં પૂર્ણ થાય નહીતો તે અંગે વેચાણ આપનાર બીજી તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૪. હાલમાં સરકારશ્રી તરથી ઉપલબ્ધ સુવીધાઓ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇપણ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.

૨૫. સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ વકીલની ફી /એમ.જી.વી.સી.એલ (MGVCL) ડિપોઝીટ, તથા સદર સોસાયટીને બનાવવા તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવના તમામ ખર્ચા એક તરફવાળાના ભોગવવાના રહેશે જે એક તરફવાળાને કબુલ, મંજુર બંધન કર્તા છે.

૨૬. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત માર્કેટેબલ ટાઇટલ કિલયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે.

૨૭. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં કાયદાકીય હક્કો તેમજ સરકારશ્રી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ યોજનાનાં વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી મંજુરી સમય સમયે યોજના પૂર્ણ કરવા મેળવવાની રહેશે.

૨૮. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકત નાં પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય મંજુર થયેલા છે.

૨૯.સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતનુ ઓકયુપેશન સર્ટીફિકેટ મલ્યેથી અથવા એક તરફવાળા ને કબ્જો સોપવામા આવે તે બન્ને માં જે વહેલુ હોય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા સારી રીતે જાળવણી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેર કરશે, અને ત્યાર બાદ એક તરફવાળાએ પોતાની રીતે સારી રીતે જાળવણી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેર કરવાનુ રહશે. અને કબજો લીધા પછી એવુ કોઇ કામ કરશે નહી જેથી મિલકતને નુકશાન થાય.

૩૦.સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાન કારક હોય, ભયજનક હોય અથવા દહશીનીયલ હોય અથવા વજનમા ખુબ જ ભારી હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય, તે એક તરફવાળા લાવવામા તકેદારી રાખશે અને તેમ કરવામાં કસુરવાર થશેતો થયેલ નુકશાનની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપવા નકકી કરેલી મિલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાક ના હેતુ માટેજ કરવાનો રહેશે.

૩૧. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતનું એક તરફવાળાએ પોતાનાં ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ તેમજ તેની જાળવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા જે સ્થિતિ માં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેજ સ્થીતીમા રહે તે રીતે કરવાની રહેશે તેમજ એક તરફવાળાએ સદર મિલકતને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરી શકશે નહી.

૩૨. સદર બાનાખત ના પરિશિષ્ટવાળી મિલકત માં એક તરફવાળા કોઇ તોડફોડ અથવા તેમા કોઇ ભાગમાં કોઇ સુધારા વધારા કરે તો પણ એલીવેશન માં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને નાલી ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થિતિમાં રાખશે. અને ખાસ કરીને જેનાથી પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતમાં અન્ય ભાગોને સપોર્ટ મળતો હોઇ તેમા કોઇ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આર.સી.સી. ને નુકશાન કરી શકશે નહી અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકલા એકતરફવાળાની રહેશે.

૩૩. એક તરફવાળાએ સોસાયટી નાં તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. અને સોસાયટીના નિયમોમાં સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામા આવે તેમ સ્વીકારવાનાં રહેશે. અને સોસાયટીનાં કોમન વપરાશવાળી મિલકતાનો વેરો, ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટરનાં લેણા સમયે સમયે ચુકવવાનાં રહેશે.

૩૪.સદર બાનાખતથી વેચાણ આપેલ આ મીલકતના એક તરફવાળા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇને પણ આ મીલ્કત વેચાણ આપશે તો સદર પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના બાંધકામની કોઇપણ જવાબદારી અમો આ મીલકત વેચનાર આ કરારના કોઇજ પક્ષકારોની રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળા પોતાએ સ્વીકારવાની રહેશે.

૩૫.સદર બાનાખતથી લખી લેનારના અંગત કારણોના લીધે બીજી તરફવાળાને કોઇ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની જવાબદારી લખી લેનારની રહેશે.

૩૬. બનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલી બિનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હકક,હીત,સબંધ નથી. સદર મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્ક `ટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.

૩૭. સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલીકએ તથા લખાવી લેનાર એક તરફવાળાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી કાઇપણ જાતના દાબ, દબાણ, ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રુબરુ સહી કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૮. **સપ્રમાણમા હિસ્સાની** ગણતરી

(Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)
આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) **ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.**

૩૯.આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter)ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટગ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

.... એલોટીનું નામ
.... એલોટીનું સરનામું ઈ–મેઈલ આઈડી...............................
મેસર્સ .... પ્રયોજક (Promoter) નું નામ
.... પ્રયોજક (Promoter) નું સરનામું ઈ–મેઈલ આઈડી (E-mail ID)
....

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter)અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામા આવશે.

૪૦. સંયુકત એલોટીઓ (Joint Allottees)
જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter)ધ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના ધ્વારા આપવામાં આયુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૪૧. તકરાર નિકાલ (Dispute Resolution)
પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામા આવશે. જો કોઈ કેસમા તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને .... સત્તાધીશને Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામા આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૪૨.કાયદા અમલ (Governing Law)
પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને .... કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.
સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી .... શહેરનું નામ કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખ અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી.
પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં ફ્રી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો.

ડીસકલેમર

૧. સદર બાનાખતથી વેચાણ લીધેલ મિલકત વેચાણ લેનાર એક તરફવાળા ગુજરાતી અથવા અંગ્રેજીમાં ભાષામાં લખાણની માંગણી કરેશે તો અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર લખી આપીશું.

૨. વેચાણનો અવેજ આપવા લેવાની શરતો એક્ષેર સી યોજનામાં થયેલ કામના સ્ટેટસ મુજબ અરસ પરસ સમજુતીથી નકકી કરવામાં આવશે.

૩. સદર બાનાખતમાં લખેલી તમામ શરતો પૈકી જે કોઇપણ શરત લાગુ ન પડતી હોય તે શરત અરસ પરસ સમજુતીથી નીકાળી શકાશે અથવા અન્ય કોઇ શરત ઉમેરી શકાશે.

૪. સરકારશ્રી તરફથી કાયદાઓમાં કોઇ ફેરફાર આવેતો તમામ બન્ને પક્ષકારો ને બંધન કતો રહેશે.

બીજુ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથજે જો હોય તો

(1)

(2)

સ્થળ : ....**તારીખઃ–** ....

સાક્ષીઓ :–

1. **નામ :** ....

સહી : ....

સહી :

પ્રયોજક :

1. ....

સત્તાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

સાક્ષી :–

1. **નામ :** ....

સહી : ....

2. **નામ :** ....

સહી : ....

નોંધ :– વ્યકિતગત કેસમાં એકઝીકયુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.

પરિશિષ્ટ એ (Schedule-A)
પ્લોટ/યુનીટ/ એપાર્ટમેન્ટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતુ હોય તો તેની ચર્તુદીશા સાથે

પરિશિષ્ટ બી (Schedule-B)
પ્લોટ/યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર (Annexure-A)
પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફીકેશનો કે જે એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર (Annexure-B)
પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય

એનેક્ષર (Annexure-C)
એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો
એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા. .... બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી મને મળેલ છે.
પ્રયોજક

અત્રે.................................મતુ અત્રે....................................શાખ

<u>લખી આપનાર બીજી તરફવાળા</u>

........................ના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર

____________________ ________________

(શ્રી ____________________) ________________

<u>લખાવી લેનાર એક તરફવાળા</u>

____

FOR APPATMENTS

અને જયારે, સદર એપાર્ટમેન્ટનો કાર્પેટ વિસ્તાર .... ચો.મી. / ચો. ફીટ અનેકાર્પેટ વિસ્તાર એટલે એપાર્ટમેન્ટનો નેટ વાપવાનો વિસ્તાર જેમાંથી બહારની દીવાલો, તેમજ તે વિસ્તાર કે જે સર્વિસ શાફ્ત હેઠર હોય, ફકત બાલ્કાનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફકત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ, એપાર્ટમેન્ટનો વિસ્તાર કે જે આંતરિક ભાગલા દીવાલોથી ધાંકેલા હોય તે સમાવિસ્ત છે.

અને જયારે, પક્ષકારો ધ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો અને ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નીચે જણાવેલી શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક હોય.

અને જયારે, આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ફકત રૂા................/– રૂપિયા .... એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજની અંશત ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચુકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (Promoter) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.

અને જયારે, સદર કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ માટે એલોટી (allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આથી એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે (અને ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતુ હોય તો)

હવે જેથી, આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

<u>શરતો</u>

(1) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ ક જેમાં ....
બેઝમેન્ટ અને ભોંયતળિયા સ્ટીલ્ટ, ... પોડીયમ અને ....
ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

જો કે, પ્રયોજકે લેખિતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલા ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

1(a) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ નં. .... તે .... પ્રકારનું જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. / ચો. ફીટ તે .... માળે તે બિલ્ડીંગમાં ..../વિંગ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનો અવેજ રૂા. ..../– જેમાં રૂા. .... સમાવિષ્ટ છે જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે (એપાર્ટમેન્ટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

(ii) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બાલ્કની વરંડા(૧) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. / ચો. ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા. .... ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(iii) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બાલ્કની વરંડા(૨) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી./ ચો. ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા. ..../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(iv) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (wash area) કે જેનો વિસ્તાર : .... ચો.મી./ ચો.ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા................../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(v) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ખુલ્લી ટેરેસ (Open Terrace) કે જેનો વિસ્તાર.............. ચો.મી. / ચો.ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા. ....ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(vi) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ખુલ્લી પાર્કિંગ જગ્યા (Open Parking Space) કે જેનો નંબર : .... કે જે .... આવેલી છે બેઝમેન્ટ અને અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા .... પોડીયમ કે જે લે–આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ છે તેને રૂા. .... ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(vii) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક એલોટીને બંધ પાર્કિંગ જગ્યા (Covered Parking Space) જેનો નંબર : .... કે જે .... એ આવેલ છે બેઝમેન્ટ

અને અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા .... પોડીયમ કે જે લે–આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ છે તેને રૂા. ..../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.