<u>ભુપતસિંહ આર. ચાવડા , એડવોકેટ</u>

<u>૨૬૫૪, વિધ્યાનગર સોસાયટી ,</u>

<u>પેથાપુર ,</u>

<u>તા&જી :- ગાંધીનગર</u>

<u>મો :- ૯૮૨૪૬૧૩૫૨૫</u>

રજી.બાનાખત

પ્લોટ નંબર :-

ક્ષેત્રફળ :- ચો.મી

" એબીસી ગોલ્ડ પ્લોટ "

મુ. પેથાપુર , તા&જી :- ગાંધીનગર

2

:: કબજા વગરનું રજી બાનાખત ::

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે :- પેથાપુર ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૧ ની હે.આર. ૦-૩૯-૪૬ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૫૬૫ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન તથા બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૨ ની હે.આર. ૦-૩૮-૪૫ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૪૯૯ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન વાળી મિલ્કત આમ બન્ને મિલ્કતો કુલ મળી ૫૦૬૪ ચો.મી વાળી બિન ખેતી જમીન આવેલ છે. જે જમીન પર " એ.બી.સી ગોલ્ડ પ્લોટ" નામની રહેણાંક હેતુ ના ખુલ્લા પ્લોટ ની સ્કીમ માં પાડવામાં આવેલ

<u>લખી આપનાર</u> :-વેચાણ આપનાર

(૧). ચૌધરી અરવિંદભાઇ બદાભાઇ **PAN :- AFUPC6521P**
ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ
રહેવાસી :- સમૌ તા:- માણસા જી :- ગાંધીનગર

(૨). જશુભાઇ મફતલાલ ચૌધરી **PAN :- AATPC2882T** ઉ.વ. :- પુખ્ત, ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ,

રહેવાસી :- એ-૫૦૧, બાલમુકુંદ હાઇટસ , કુડાસણ , તા&જી :- ગાંધીનગર.

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખી આપનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઇનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :- બીજી તરફવાળા

(૧). PAN :-

(૨). PAN :-

બન્ને ઉ.વ. :- પુખ્ત , ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ ,ધર્મે :- હીન્દુ

બન્ને રહે :-

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઇનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સાથે નીચે જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત નો કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર કરી આપીએ છીએ કે ....

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે :- પેથાપુર ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૧ ની હે.આર. ૦-૩૯-૪૬ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૫૬૫ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન તથા બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૨ ની હે.આર. ૦-૩૮-૪૫ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૪૯૯ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન વાળી મિલ્કત આમ બન્ને મિલ્કતો કુલ મળી ૫૦૬૪ ચો.મી વાળી બિન ખેતી જમીન આવેલ છે. જે જમીન પર " એબીસી ગોલ્ડ પ્લોટ " નામની રહેણાંક હેતુ ના ખુલ્લા પ્લોટ ની સ્કીમ માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી સબ પ્લોટ નં :- ----- કે જેનો પ્લોટ એરીયા :- -------- ચો.મી તથા કોમન પ્લોટ સાથે ના સહીયારા વાપરવાના હક્ક સહીત વ.વ. હિસ્સો જેનું ક્ષેત્રફળ ----- ચો.મી વાળી મિલ્કત જે અમો લખી આપનાર ની માલીકી કબજા ભોગવટા ની મિલ્ક્ત છે. (જેને હવે પછી આ કરાર માં મજકુર ફ્લેટ યા મીલ્ક્ત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

૨. સદરહુ મિલ્ક્ત અમો એક તરફવાળા (લખી આપનાર) ની માલીકી ની આવ્યા અંગે ની વિગત જે :-

સદરહુ જમીન ના ૬ ના હક્ક પત્રક ની વિગત જે :-

(સર્વે :- ૮૮/૧ વાળી જમીન)

સદરહુ જમીન માં સૌ પ્રથમ ખાતેદાર ધર્મદાસ માવજી નું નામ ચાલતુ આવેલ હોઇ પરંતુ તેઓ મૈયત થતાં તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદાર તરીકે જેણીદાસ ધર્મદાસ હોવા અંગે ની નોંધ :- ૧૭૬ થી પાડી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર જેણીદાસ ધર્મદાસ મૈયત થતાં તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદારો નાથાભાઇ જેણીદાસ તથા વિઠ્ઠલદાસ જેણીદાસ નાઓ ના નામ સદરહુ જમીન માં વારસાઇ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ :- ૪૨૯૭ થી પાડી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ જમીન માલીક નાથાભાઇ જેણીદાસ મૈયત થતાં તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદારો ભોળાભાઇ નાથાભાઇ , જોઇતીબેન નાથાભાઇ , બળદેવભાઇ નાથાભાઇ , સાંકુબેન નાથાભાઇ , સોમાભાઇ નાથાભાઇ નાઓ ના નામ સદરહુ જમીન ના રેકર્ડ માં વારસાઇહક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ :- ૬૩૦૨ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર વિઠ્ઠલભાઇ જેણીદાસ મૈયત થતાં તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદારો ડાહ્યાભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ,શંકરભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ,સવિતાબેન વિઠ્ઠલભાઇ નાઓ નાનામ વારસાઇહક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ :- ૯૫૫૮ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર બળદેવભાઇ નાથાભાઇ પટેલ તા.૨-૧૨-૦૫ ના રોજ અવસાન થયેલ હોઇ આ ખાતાની જમીનમાંથી તેમનુ નામ કમી કરી તેમના નીચે મુજબના વારસદારોના નામ દાખલ કરવા અરજદારની અરજી, પેઢીનામુ, મરણનો દાખલો, સોગંદનામુ તથા ૭/૧૨ ની નકલ આધારે વારસાઇની નોંધ કરી. અ.નં નામ સબંધ ઉંમર (૧) પટેલ શકરીબેન બળદેવભાઇ (પત્ની) (૫૨) (૨) પટેલ કાળુભાઇ બળદેવભાઇ (પુત્ર) (૩૦) (૩) પટેલ રેખાબેન બળદેવભાઇ (પુત્રી) (૩૫) ઉપર મુજબના વારસદારોના નામ જાહેર થતાં વારસાઇની નોંધ કરી.જે નોંધ :- ૧૪૩૦૩ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદારો સોમાભાઈ નાથાભાઈ(1432), સવિતાબેન વિઠ્ઠલભાઈ(1432), રેખાબેન બળદેવભાઇ પટેલ(1432), શકરીબેન તે બળદેવભાઇ પટેલની વિધવા(1432), ડાહ્યાભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ(1432), જોઈતીબેન નાથાભાઈ(1432), શંકરભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ(1432), સાંકુબેન નાથાભાઈ(1432), ભોળાભાઈ નાથાભાઈ(1432), કાળુભાઇ બળદેવભાઇ પટેલ(1432), ના નામે ચાલે છે. જે જમીન તેમણે 12/12/2018 ના રોજ

ર.દ.નં. 25227/2018 થી માર્કેટ વેલ્યુ રૂ. 9825540/- અને અવેજની રકમ રૂ. 10000000/- માં વેચાણ આપેલ છે. વેચાણ લેનાર ચૌધરી અરવિંદભાઇ બદાભાઇ, નું નામ દાખલ કરવા નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ :- ૧૭૩૮૬ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીક ચૌધરી અરવિંદભાઇ બદાભાઇએ 02/03/2019 ના રોજ ર.દ.નં. 5092/2019 થી માર્કેટ વેલ્યુ રૂ. 4256655/- અને અવેજની રકમ રૂ. 4000000/- માં વેચાણ આપેલ છે. વેચાણ લેનાર :- જશુભાઇ મફતલાલ ચૌધરી (સદરહું જમીનમાં 100 પૈસાના વરાડે 40 પૈસાનો હિસ્સો) આવેલ છે. જેઓ નું નામ દાખલ કરવા નોંધ :- ૧૭૪૮૩ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ માટે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવા માટે મે.કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગર ના હુક્મ સીબી /એન.એ. /ગાંધીનગર /પેથાપુર /૮૮/૧ /૧૦૦૨૯૫૬/૨૦૧૯ તા :- ૯/૫/૨૦૧૯ નારોજ હુકમ અંગે ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ :- ૧૭૭૪૪ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન ના ૬ ના હક્ક પત્રક ની વિગત જે :-

(સર્વે :- ૮૮/૨ વાળી જમીન)

સદરહુ જમીન માં સૌ પ્રથમ ખાતેદાર અને કબજેદાર તરીકે સાંકળચંદ ધર્મદાસ નું નામ ચાલતુ હોઇ જેઓ મૈયત થતાં તેઓ ના વારસદાર રાયચંદ સાંકળચંદ નું નામ નોંધ :- ૧૭૭ થી દાખલ કરવા નોંધ કરી. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન માં આકાર ઘટાડા અંગે ની નોંધ :- ૧૯૮૯ ની નોંધ કરી ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીક રાયચંદ સાંકલદાસ મૈયત થતાં તેઓ ના વાર ખેમીબેન રાયચંદદાસ, કાંતીભાઇ રાયચંદદાસ, અંબાલાલ રાયચંદદાસ, મંગુબેન રાયચંદદાસ, શારદાબેન રાયચંદદાસ , રમણભાઇ રાયચંદદાસ, તારાબેન રાયચંદદાસ,ડાહ્યાભાઇ રાયચંદદાસ નાઓ ના નામ સદરહુ જમીન માં વારસાઇ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ :- ૯૯૬૮ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ્ સદરહુ જમીન માં નામ કમી ની નોંધ કરી જે મુજબ મંગુબેન રાયચંદદાસ, શારદાબેન રાયચંદદાસ , તારાબેન રાયચંદદાસ નાઓ એ પોતાનો તમામ હક્ક હિસ્સો

જતો કરતાં જેઓ ના નામ કમી ની નોંધ :- ૧૦૧૨૯ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદર જમીન ના ખાતેદાર ખેમીબેન રાયચંદ દાસ તા :- ૧/૯/૨૦૦૩ નારોજ ગુજરી જવાથી તેઓ નું નામ કમી અંગે ની નોંધ :- ૧૦૩૦૨ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ માધા સાંકળ ની વારસાઇ ની નોંધ કરી જે ૭/૧૨ માં નામ ચાલતુ ન હોઇ નોંધ :- ૧૨૨૬૬ રદ્દ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં રેસર્વે કામગીરે થતાં પ્રમોલગેશન ની નોંધ કરી જે નોંધ :- ૧૨૫૨૪ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં વેચાણ ની નોંધ અક્રી જે મુજબ જમીન ના ખાતેદારો પટેલ અંબાલાલ રાયચંદ, પટેલ રમણભાઈ રાયચંદ, પટેલ ડાહ્યાભાઈ રાયચંદ, પટેલ કાન્તીભાઈ રાયચંદ, ના નામે ચાલે છે. જે જમીન તેમણે 16/04/2019 ના રોજ ર.દ.નં. 9114/2019 થી માર્કેટ વેલ્યુ રૂ. 10375000/- અને અવેજની રકમ રૂ. 8000000/- માં ચૌધરી અરવિંદભાઇ બદાભાઇ(0), ચૌધરી જશુભાઇ મફતલાલ ને વેચાણ આપતા વેચાણ લેનારનું નામ દાખલ કરવા નં :- ૧૭૫૪૧ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બિન ખેતી ના હુક્મ ની નોંધ કરી જે મુજબ મોજે પેથાપુર તાલુકા ગાંધીનગર જિલ્લા ગાંધીનગર ના સરવે/બ્લોક નંબર ૮૮/૨ (ખાતા નંબર ૨૯૦૬) ક્ષેત્રફળ ૩,૮૪૫.૦૦ ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૨,૪૯૯.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી અરવિંદભાઈ બદાભાઈ ચૌધરી એ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા. ૧૯/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી થી માંગણી કરતાં કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર ના તા. ૦૯/૦૯/૨૦૧૯ ના હુકમ ક્રમાંક. ૧૧૬૬/૦૬/૦૩/૦૧૭/૨૦૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરીની આથી નોંધ કરવામાં આવી. *** વિશેષધારો દર ચો.મી. રૂા. ૦.૬૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૧,૪૯૯.૦૦, રૂપાંતર કર દર ચો.મી. રૂા. ૮.૦૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૧૯,૯૯૨.૦૦, લોકલ ફંડ દર ચો.મી. રૂા. ૧.૨૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૨,૯૯૯.૦૦, શિક્ષણ ઉપકર દર ચો.મી. રૂા. ૦.૩૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૭૫૦.૦૦ તથા માપણી ફી રૂા. ૯૦૦.૦૦ જમા લેવાયેલ છે જે અંગે ની નોંધ :- ૧૭૭૩૧ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીકો એ અરજી કરતાં સદરહુ જમીન માં મે. ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા વિકાસ પરવાનગી ક્રમાંક :- GUDA /27-01-2020/1365858/01/000517 થી તા :- 28/01/2020 નારોજ આપવામાં આવેલ છે.

આમ , સદરહુ સર્વે :-   ૮૮/૧ તથા ૮૮/૨ ની બિન ખેતી થયેલ જમીન હાલ એ.બી.સી ગોલ્ડ પ્લોટ ના નામથી ઓળખાય છે. અને આમ સદરહુ બિન ખેતી થયેલ જમીન ના માલીકી અને કબજા ભોગવટા ની બનેલ અને તેઓ ને સદરહુ જમીન ઉપર “એ.બી.સી ગોલ્ડ પ્લોટ” ના નામથી રેસીડેન્સીયલ પ્લોટ ની સ્કીમ નું આયોજન કરેલ અને તે મુજ્બ પ્લોટો પડેલ અને તેની તમામ પ્રકાર ની વ્યવસ્થા કરવાનો હ્ક્ક અને અધિકાર છે.

અને જ્યારે પ્રયોજક પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પ્લોટીંગ નું કામ કરવા માટે અધિકાર ધરાવે છે.

અને જયારે પ્રોજેક્ટ જમીન પ્રયોજક ના કબજા માં છે.

અને જયારે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ ના પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ ના ૧ ફેઝ માં પ્લોટીંગ કરવામાં આવેલ “એ.બી.સી ગોલ્ડ પ્લોટ “ નામની પ્લોટીંગ સ્કીમ માં (જેને હવે પછી સદર “મિલ્કત “ તરીકે સંબોધવામાં આવશે) પ્લોટ નંબર :- ------- પ્લોટ ફાળવણી થી મેળવનાર ને આપવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજકે રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તાધિકારી મુ.ગાંધીનગર પાસે થી રેરા નંબર :- ------------- નંબર થી અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પ્રોજેકટ ની નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર “બી” ઉપર સામેલ છે.

અને જયારે વિકાસ કરાર /કુલમુખત્યારનામા ના આધારે પ્રયોજક પ્રોજેકટ જમીન ઉપર આવેલ જમીન માં પાડેલ પ્લોટો નું વેચાણ કરવા તથા તે અંગે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ પાસે થી સ્વીકારેલ વેચાણ અવેજ ની રકમો બાબતે તકરારો કરવા એક માત્ર અને પ્રત્યક્ષ અધિકાર ધરાવે છે.

અને જયારે ફાળવણી થી મેળવનારા ની માંગણી ઉપર પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્રોજેકટ જમીન સબંધીત તમામ ટાઇટલ ના દસ્તાવેજો તથા પ્લાનો , નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ , જે પ્રયોજક ના આર્કીટેકટે બનાવેલ છે. અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશના એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી “સદર અધિનિયમ” તરીકે સંબોધવામાં આવાશે) તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો ની ચકાસણી કરવા આપેલ છે. તેમજ તેનાથી ફાળવણી થી મેળવનારા સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ પ્રયોજક ના કાયદાકીય કુલમુખત્યારનામા અથવા વકીલ શ્રી એ આપેલ ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ ની પ્રમાણીત નકલો જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. તે જમીન ના ટાઇટલ ના પ્રકાર દર્શાવતો ગામ નમુના :- ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા અન્ય તમામ સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડ પણ તપાસી લીધેલ છે. અને તેઓ એ તે સંદર્ભે સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જયારે ફાળવની થી મેળવનારા એ સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ લે આઉટ ના પ્લાનો ની પ્રમાણીત નકલો ની ચકાસણે કરી લીધેલ છે.

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજકે સુચિત કરેલ લે –આઉટ ના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણ ની પ્રમાણીત નકલો આ સાથે એનેક્ષર “એ” ઉપર સામેલ રાખેલ છે.

અને જ્યારે પ્રયોજકે સબંધીત સ્થાનીક સત્તધિકારી(ઓ) પાસે થી પ્લાનો , સ્પષ્ટીકરણો , એલીવેશનો , વિભાગો અને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અંગે ની અમુક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે. અને બાકી રહેતી મંજુરીઓ તેઓ એ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે વખતો વખત વિવિધ સત્તાધિકારીઓ /આર્કીટેકટ પાસે થી મેળાવવાની રહેશે.

અને જયારે સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંદળ અને /અથવા સરકારે આવતી અમુક શરતો , સમજુતીઓ , ધારાધોરણો , મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો સ્કીમ સંદર્ભે માં સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ/ આર્કીટેક્ટ તેઓ ને પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર આપવાનું રહેશે.

અને જ્યારે પ્રયોજકે તદનુસાર સદર સુચિત પ્લાનો નું અનુસરણ કરીને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ નું ડેવલપમેન્ટ શરુ કરેલ છે.

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ સદર પ્રોજેક્ટ ના -------------- ફેઝ માં આવેલ પ્લોટ નંબર ----------- ની ફાળવણી માટે પ્રયોજક ને અરજી કરેલ છે.

અને જ્યારે સદર પ્લોટ નો કાર્પેટ એરીયા -------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે અને "કાર્પેટ એરીયા" એટલેકે પ્લોટ નો ચોખ્ખો વપરાશ લાયક જમીન તળ નો વિસ્તાર જેમાં બાહ્ય દિવાલોનો ક્ષેત્ર, સર્વિસ શફટ હેઠળ નો ક્ષેત્ર બહ્ય બાલ્કની અથવા વરંડા અને બાહ્ય ખુલ્લી અગાશી નો ક્ષેત્ર નો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ પ્લોટ ના આંતરિક વિભાજન માં વપરાયેલ ક્ષેત્ર નો સમાવેશ થાય છે.

અને જ્યારે બન્ને પક્ષકારો આ કરાર માં દર્શાવેલ તમામ શરતો , સમજુતીઓ અને મર્યાદાઓ નું પાલન કરવાની તેમજ તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓ નું પાલન કરવાની એક બીજા ની

સંમતીઓ , રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ કરીને હવે નીચે મુજબ ની શરતો અને સમજુતીઓ ને આધિન આ કરાર કરવા રાજી થયેલ છે.

અને જ્યારે આ કરાર કર્યા પહેલા ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજકને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાને વેચાણ અંગે નક્કી થયેલ પ્લોટો નું વેચાણ અવેજ ની આંશિક ચુકવણી પેટે , એડવાન્સ ચુકવણી પેટે અથવા અરજી ની ફી તરીકે (જેની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ બન્ને પ્રયોજક આથી સ્વીકારે છે અને પહોંચ આપે છે) રૂ! --------------(અંકે રૂપિયા ------------- પુરા) રકમ ચુકવેલ છે. અને ફાળવણી થી મેળવનારા નીચે દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ ની રકમ પ્રયોજક ને ચુકવી આપવા થાય છે.

અને જ્યારે સદર અધિનિયમ ની કલમ -૧૩ મુજબ પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા સાથે સદર પ્લૉટ સંદર્ભે એક લેખિત વેચાણ કરવાનો રહેશે જે હકીકતે આજ કરાર છે તેમજ સદર કરાર ની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ હેઠળ કરવાની રહેશે.

આ કરાર માં દર્શાવેલ તેમજ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે સંમતી થી નક્કી કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીઓ

અનુસાર સદર પ્લૉટ પ્રયોજક આથી વેચાણ આપવા અને ફાળવણી થી મેળવનારા આથી સંમત થાય છે.

હવે તેથી આ કરાર નીચે મુજબ બન્ને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

૧. પ્રવર્તકે સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસે થી વખતો વખત મંજુર થયેલ પ્લાનો ,નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્લોટીંગ સ્કીમ નું ડેવલોપમેંટ કરવાનું રહેશે.

એ શરતો કે પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ના પ્લોટ ને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલા ફાળવણી થી મેળવનારા ની લેખિત સંમતી લેવાની રહેશે સિવાય કે કોઇ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફાર ના કારણે કોઇ સુધારા અને ફેરફાર ની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

૧.(એ). જમીન ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ----------- જેનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા -------------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે. (જેને હવે પછી પ્લોટ તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે પ્લોટ રૂ! -------------/- અંકે રૂપિયા --------- પુરા ના વેચાણ અવેજ માં જે વેચાણ અવેજ ની રકમ મજીયારા વિસ્તારો અને પ્લોટ ને લગતી સુવિધાઓ ના પ્રમાણસર ની રકમ છે. જે મજીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ ની પ્રકુતિ , હદ અને વર્ણન આ સાથે ના બીજા પરિશિષ્ટ માં વધુ

વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા પ્રયોજક પાસે થી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧(બી). ઉપરોક્ત , ક્લોઝ ૧(એ) માં જણાવેલ પ્લોટ ની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજ ની રકમ રૂ! -------------/- અન્કે રૂપિયા ---------- પુરા છે.

૧(સી). ફાળવણી થી મેળવનારાઓએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજી ની ફી તરીકે રૂ! ----------/- રૂપિયા ---------(રૂપિયા ---------------) (કુલ વેચાણ અવેજ ની રકમ ના ૧૦% કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજક ને બાકી રહેલી રકમ રૂપિયા ------------(રૂપિયા------) દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

૧.(ડી). ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિમત માં પ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી ના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમકે જી.એસ.ટી., વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ ના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભ માં ચુકવવાપાત્ર થતો હોય) નો સમાવેશ થતો નથી. જે પ્રયોજક નક્કી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણી થી મેળવનારાએ અલગ થી ચુકવવાનો રહેશે.

૧(ઇ) . કુલ કિંમત વધારા રહીત છે. સિવાય કે સબંધીત સક્ષમ અધિકારી ને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચ ના કારણે અથવા/ સક્ષમ સત્તાધિકારી સ્થાનિક બોડી, /સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ માં થયેલ વૃધ્ધી ના કારણે પ્રયોજક સંમત થાય છે તેમજ ખાત્રી આપે છે કે ફાળવણી થી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સત્તાધિકારી વિગેરે નાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ , ખર્ચ , અથવા કરોમાં થયેલ વધારા ની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ને આપેલ માંગણી પત્રક સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેર નામા /હુક્મ /નિયમ /નિયમન બિડવાના રહેશે. જે ત્યારપછી ની ચુકવણી ઉપરજ લાગુ પડશે.

૧(એફ).પ્રયોજક તેઓ ના સ્વતંત્ર વિનિમય થી ફાળવણી થીમેળવનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતા સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માં જે તે હપ્તા ને જે તે મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૩% પ્રતિવર્ષ ની છુટા આપીને રીબેટ આપી શકશે. અને તેવા રીબેટ નો દર એક્વાર પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણી થી મેળવનારા ને આપ્યા બાદ , ફેર તપાસ /ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહી.

૧(જી). પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાને પ્લોટીંગ સ્કીમ ના ડેવલોપમેંટ નોં કામ પુર્ણ થયા બાદઅને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસે થી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ૩% ના ફેરફાર ના ગાળા ને

આધિન કાર્પેટ એરીયા માં કરેલ ફેરફારો જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ફાળવણી થયેલ છેવટ ના કાર્પેટ એરીયા ની ખાત્રી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાત્રી થયા બાદ કાર્પેટ એરીયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજ ની રકમ ની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદા માં કાપેટ એરીયા માં કોઇ ઘટાડો થયો હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ ચુકવેલ વધારાની રકમ જ્યાર થી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ તારીખ ના ૯% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસ માં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણી થીમેળવનારા ને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયેલ હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા પાસે ચુકવણી ના પ્લાન ના બીજા માઇલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમ ની માંગણી કરવાની રહેશે આ તમામ નાણાકીય વયવસ્થાઓ કરાર ના ક્લોઝ નં :- ૧(એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી ના સરખા ભાવેજ કરવાના રહેશે.

૧(એચ) ફાળવણી થી મેળવનારા આથી પ્રયોજકે ને તેઓ સામે રહેલા કોઇપણ બાકી લહેણા જો હોય તો હેઠળ તેવો દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઇપણ ચુકવણી ની વ્યવસ્થા તેઓ ના નામે પ્રયોજક ને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકુત કરેલ છે. તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા કોઇપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં

આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો /માંગણી /નિર્દેશ ના કરવા બાંહેધરી આપે છે.

૨.૧ સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો , સમજુતીઓ , સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો જો હોય તો તેનું પાલન કરવા નીભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રયોજ્કે ફાળવણી થી મેળવનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ /આર્કીટેકટ પાસે થી સદર પ્લૉટીંગ સ્કીમ ના સંદર્ભ માં કબજા અને /અથવા /પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

૨.૨ પ્રયોજક તેમજ ફાળવણી થીમેળવનારા માટે સમયસર (એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ ને પુર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બન્ને ને જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવી લીધા બાદ ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા ના સંગને મજીયારે વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની નિર્ધારીત સમય મર્યાદા નું પાલન કરવાનું રહેશે.

તેવીજ રીતે ફાળવણી થી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ પ્રયોજકે ઉપરોક્ત ક્લોઝ -૧(સી) માં જણાવ્યા મુજબ દેવાઓ ની

ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે.તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩. પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી આ ફકરો લાગુ પડતો નથી.

૪.૧ જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદા માં પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં અને ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ને પ્લોટ ની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનારા જે પ્રોજેકટ માં થી નીકળવા માંગતા ન હોય ને ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ ચુકવેલ રકમ ઉપર દર વિલંબીત મહીના માટે કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી ૯% નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણી થી મેળવનારા ફાળવણી થી મેળવનારા પ્રયોજક ને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજક ને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૯% વાર્ષિક વ્યાજ ના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

૪.૨ પ્રયોજક ના ઉપરોક્ત પેટા ક્લોઝ ૪.૧ અનુસાર ફાળવણી થી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજક ને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓ ના પ્રમાણસર નો હિસ્સો અથવા સબંધીત સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચ નો સમાવેશ થાય છે) ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે થી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓ ના અધિકાર ને

પુર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ ૩ હપ્તાઓ ની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે થી પ્રયોજક તેઓ ની મરજી મુજબ આ કરાર નો તે અંત લાવી શકશે.

તેવી જોગવાઇઓ કરવામાં આવી છે કે પ્રયોજકે તેઓ ની કરાર નો અંત આણવાની ઇચ્છા વ્યક્ત કરતી જાણ તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ શરતો નો ભંગ અથવા એક થી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરાર નો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગે ની જાણ ફાળવણી થી મેળવનારા ને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજી પોસ્ટ એડી થી લેખિત માં તથા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઇ મેલ એડ્રસ પર ઇમેલ દ્વારા ૧૫ દિવસ ની નોટીસ આપવાની રહેશે. જો ફાળવણી થી મેળવનારા પ્રયોજકે દર્શાવેલ તેઓ ભંગ અથવા તેનાથી વધુ ભંગ ને નોટીસ ની મુદત માં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટીસ ની સમય મર્યાદા પુરી થયે થી પ્રયોજક આ કરાર નો અંત લાવવા માટે હક્કદાર રહેશે.

વધુ માં એવી જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે કે ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરાર નો અંત થયે થી ફાળવણી થી મેળવનારને આ કરાર ના અંત આવ્યા ના ૩૦ દિવસ નીમુદત માં ફાળવણી થી મેળવનારાએ જે તે તારીખ સુધી પ્રયોજક ને ચુકવેલ પ્લોંટ ના અવેજ ની હપ્તાઓ (કોઇ સ્વીકર્ત નિર્ધારીત નુકશાનીઓ

ની વ્યવસ્થા અને પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઇ રકમ જે પ્રયોજક ને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તેને આધિન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૫. પ્લૉટીંગ ની સ્કીમ હોવાથી આ ફકરો લાગુ પડતો નથી.

૬. પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૨ નારોજ સુધી માં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધી માં તેઓ ના અથવા તેમના એજન્ટો ના નિયંત્રણ બહાર ના સંજોગો ના કારણે ફાળવણી થીમેળવનારા ને પ્લૉટ નો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઇનકાર કરે તો પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનારા ની માંગણી પર પ્લોટ સંદર્ભે તેઓ એ સ્વીકાર કરેલ રકમો જે તારીખ થી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યાર થી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવણી આપવામાં આવેલ તારીખ સુધી ક્લોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ ના દર વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે.

એવી જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રયોજકનેપ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખ માં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે. જો પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમ ની પુર્ણતા માં નીચે મુજબ ના કારણસર વિલંબ થયેલ હોય તો

/૧/. યુધ્ધ , પ્રજા ક્ષોભ, અથવા કુદરતી આપત્તી

/૨/ સરકાર અને /અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી /અદાલત ની કોઇ નોટીસ હુક્મ નીયમ જાહેરનામા

૭.૧ કબજો મેળવવાની પ્રકીયા :-

પ્રયોજકે સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસે થી /આર્કીટેક પાસે થી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ફાળવણી થીમેળવનારા એ રકમ ની ચુકવની કર્યે થી પ્લોટ નો કબજો લેખિત માં ફાળવણી થીમેળવનારા ને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિધ્ધ થાયા ની તારીખ થી ૩ મહીના ની અંદર પ્રવર્તકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લૉટ /પ્લોટ નો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રયોજક તેઓ ના ભાગ ની કોઇપણ જોગવાઇઓ /ઔપચારિકતાઓ લખાણ કરવા કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓ એ ફળવણી થી મેળવનારા ને તે બદલ ની નુકશાની આપવા માટે તો સંમત થાય છે. અને બાંહેધરી આપે છે. ફાળવણી થી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ના સંઘ જે લાગુ પડતુ હોય તે દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. પ્રયોજક કે તેઓ વતી પ્રોજેકટ ના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયા ના ૭ દિવસ ની અંદર ફાળવણી થી મેળવનારા ને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૭.૨ પ્રયોજકે સદર પ્લૉટ વપરાશ માટે કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગે ની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણી થીમેળવનારા ને પાઠવેલ હોય

તેના ૧૫ દિવસ ની અંદર ફાળવણી થીમેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે.

૭.૩ પ્લોટ નો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણી થી મેળવનાર ની નિષ્ફળતા :-

ક્લોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફ થી લેખિત જાણ મળ્યે થી ફાળવણી થી મેળવનારે પ્રયોજક પાસે થી જરૂરી ઇંડેમનીટીઓ , બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરાર માં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઇ પ્લોટ નો કબજો સ્વીકારીલેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનાર ને પ્લોટ નો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે ક્લોઝ ૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ કરેલ સમય મર્યાદા માં કબજો સ્વીકારવામાં ફાળવણી થીમેળવનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ફાળવણી થી મેળવનાર લાગુ પડતા મેંટેનંસ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી આ ફકરો લાગુ પડતો નથી.

૮. ફાળવણી થી મેળવનારે રહેણાંક હેતુ માટે પ્લોટ અથવા તેનો કોઇ ભાગજ વાપરવાનો રહેશે. તેમજ તેના વપરાશ અંગે ની મંજુરી આપવાની રહેશે.

૯. ફાળવણી થી મેળવનારે પ્લોટીંગ સ્કીમ ના અન્ય પ્લોટો ના ફાળવણી થી મેળવનારાઓ સાથે મળી ને પ્રયોજક નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપની ની

રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતો વખત નોંધણી અને /અથવા સભ્ય બનવા માટે ની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા /સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના ને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે. જેમાં સુચિત મંડળી ના બાયા-લોઝ નું સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરીને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનાર ને આપ્યા ની તારીખ થી સાત –દિવસ ની અંદર પરત કરવાની રહેશે જેથી પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે જો સહકારી મંડળીઓ ના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓ ના રજીસ્ટ્રાર જે લાગુ પડતું હોય તે અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તા મંડળ ની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેંડ્મ અને /અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ની ફાળવણી થી મેળવનારા એ કોઇ વાંધો ઉપસ્થીત કરવાનો રહેશે નહી.

૯.૧ પ્લૉટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગે ની નોટીસ ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્રયોજકે આપ્યા ના ૧૫ દિવસ ની અંદર પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભ માં કરવા પડતા ખર્ચ નો પ્રમાણસર હિસ્સો જેવા કે સ્થાનીક કરવેરા , સુધારા કર અથવા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા ધિકારીએ અને અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા પાણીવેરો , વીમો , કોમન લાઇટ ,

સમારકામ અને કારકુન , બીલ કલેકટર અને ચોકીદાર સફાઇદાર ના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને પ્લોટીંગ સ્કીમ ની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટ કરવા પડતા અન્ય તમામ આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણી થી મેળવનાર જવાબદાર રહેશે જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના ન થાય ત્યાં સુધી ફાળવણી થી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચ નો નક્કી કર્યા મુજબ નો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રયોજક ને ચુકવવાનો રહેશે. ફાળવણી થીમેળવનારા વધુ માં સંમત થાય છે જ્યાં સુધી ફાળવણી થી મેળવનારાઓ હિસ્સો નક્કી ના થાય ત્યાંસુધી ફાળવણી થી મેળવનારા એ ખર્ચ પેટે માસીક રૂ! -------- નો હંગામી માસીક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ફાળવણી થી મેળવનારા એ પ્રયોજક ને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઇ વ્યાજ ને પાત્ર રહેશે નહી અને જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપની ને ઉપરોક્ત મુજબ તબદીલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે.

૧૦. ફાળવણી થીમેળવનારા એ કરાર માં દર્શાવ્યા મુજબ ની રકમો ની ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત ફાળવણી થી મેળવનારાએ સદર જગ્યાઓ નો કબજો સોંપ્યા સુધી અથવા તે પહેલા પ્રયોજકે નક્કી કરેલ ખર્ચ ની રકમ નો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રયોજક ને ચુકવી આપવાનો રહેશે

અને તે રકમ આ કરાર ની અન્ય કોઇ જોગવાઇઓ માં આવરી લેવામાં આવશે નહી.

૧૧. સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન ની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો અને નિયમનો અને બાય –લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંન્તર લેખ બનાવવા અથવા લીઝ ની સોંપણી કરવાના સંદર્ભ માં પ્રયોજક ના કાયદાકીય એટર્ની /વકીલો ની વ્યવસાયિક સહીત અન્ય તમામ કાયદાકીય ખર્ચ , ચાર્જ ચુકવવા માટે ફાળવણી થી મેળવનારા એ પ્રયોજક ને રૂપિયા -------------- /- ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨. સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા પ્લોટીંગ સ્કીમ ના વિભાગ ના હસ્તાંન્તરણ લેખ અથવા ભાડા પટ્ટા ની નોંધણી કરતી વખતે ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજક ને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ તબદીલી ના તેવા હસ્તાંન્તરણ અથવા ભાડા પટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખ ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ નો તેઓ ના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ના હસ્તાંન્તરણ લેખ અથવા ભાડા પટા ની નોંધણી કરતી વખતે ફાળવણી થી મેળવનારા એ પ્રયોજક ને સદર જમીન ના માળખા ની તબદીલી ના તેવા હસ્તાંન્તરણ

અથવા ભાડા પટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખ ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ નો તેઓ ના હિસ્સે આવતો ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૩. પ્રયોજક ની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

પ્રયોજક આથી ફાળવણી થી મેળવનારાને નીચે મુજબ ની સમજુતી અને ખાત્રીઓ આપે છે.

૧. પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભે પ્રયોજકે આ કરાર સાથે ના ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઇટલ છે અને તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કરવા અંગે ના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. અને તેઓ તથા તેઓ પ્રોજેક્ટ નું કાર્ય કરવા અંગે પ્રોજેકટ જમીન નો વાસ્તવિક ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે.

૨. પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ નો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસે થી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલ છે તેમજ પ્રોજેક્ટ નો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત તેઓ એ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.

૩. ટાઇટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇ બોજાઓ નથી.

૪. ટાઇટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ અદાલત સમક્ષ કોઇપણ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

૫. સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ એ પ્રોજેક્ટ , પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભે માં આપેલ મંજુરીઓ , પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વ માં છે. તેમજ કાયદાની પ્રક્રીયા અનુસરી ને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુ માં પ્રોજેક્ટ , પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભે માં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસે થી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ , પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રીયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે. અને પ્રયોજકે તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ , પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર પ્લૉટીંગ સ્કીમ તથા મજીયારા વિસ્તારો ના સંદર્ભ માં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓ નું સાર કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

૬.. પ્રયોજક ને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓ એ આ હેઠળ ફાળવણી થી મેળવનારા ઉપસ્થીત થયેલ હક્ક અધિકાર અને હિત પુર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઇ કુત્ય કરેલ નથી. અથવા કોઇ કાર્ય ને અવગણેલ નથી.

૭ પ્રયોજકે આ કરાર હેઠળ ફાળવણી થી મેળવનારા ના અધિકારો ને કોઇપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઇ કરારો અને અથવા વિકાસ કરારો અથવા અન્ય કોઇ કરારો વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઇ પક્ષકાર અથવા વ્યક્તિત સાથે પ્રોજેક્ટ તથા સદર પ્લૉટ /પ્લોટ્ના સંદર્ભ માં કરેલ નથી.

૮. પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે કે પ્રયોજક કોઇપણ પ્રકારે આ કરાર માં જણાવેલ પ્રક્રીયા અનુસાર સદર પ્લૉટ /પ્લોટ ફાળવણી થી મેળવનારાને વેચાણ કરવા થી બાધિત નથી.

૯ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ના સંઘ ને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ના સંઘ ને માળખા નામજીયારા વિસ્તારો ને કાયદાકીય ખાંલી શાંત , પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. પ્રયોજકે બિન તકરારી સરકારી દાવા રેટ ખર્ચ અને કરવેરા તેમજ અન્ય રકમો , કર ઇમ્પોઝીશન ,પ્રિમિયમો , નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ જે હોય તે સદર પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભ માં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ ને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.

૧૧. ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કર્યા સિવાય ની પ્રોજેક્ટ જમીન અને અથવા પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભ માં પ્રયોજક ને સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક બોડી અથવા સત્તા મંડળ અથવા અન્ય લેજીસ્લેટીવ ઇનેકટમેંટ , સરકારી વટ હુકમો , હુકમ , જાહેર નામું (જેમાં સદર મિલ્કત ની જપ્તી અથવા અવ્વલ જપ્તીની નોટીસ નો સમાવેશ થાય છે.) તરફ થી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજેલ નથી.

૧૪. ફાળવણી થી મેળવનારાઓ અથવા તેઓ જે તે વ્યક્તિ ના હાથ માં પ્લૉટ આવે તે તમામ ને લાવવાના હેતુ થી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

૧. જે તારીખ થી પ્લોટ નો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યાર થી પ્લૉટ ની ફાળવણી થી મેળવનારા એ સ્વ ખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવા લાયક સ્થીતી માં રાખવું તેમજ તેમાં તેવું કોઇ કૃત્ય કરવું નહી જે નિયમો નો નિયમનો અથવા બાયા-લોઝ ની વિરુધ્ધા હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો સ્થાનીક સત્તાધિકારો ની સંમતી સિવાય પ્લોટ માં ફેરફાર સુધારા અથવા વધારા કરવા નહી.

૨. પ્લોટ માં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નથી જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ભય જનક પ્રકાર ના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી પ્લોટ જે પ્લોટ ના માળખા ને નુકશાન કરે અથવા જે ચીજ વસ્તુઓ નું સંગ્રહ કરવું સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધીત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ જે પ્લોટીંગ સ્કીમ માં પ્લૉટ સ્થીત હોય તેમાં પ્લૉટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમ નાપ્રવેશા દ્વાર સહીત તેના મજીયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઇ જવાની કાળજી રાખવી અને જો પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમ ને અથવા પ્લોટ ને ફાળવણી થી મેળવનારા ની ભુલા ના કારણે કોઇ નુક્શાન થશે તો ફાળવણી થી મેળવનારા તેવા નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. સદર પ્લૉટ ના તમામ આંતરિક સમારકારો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા જે સ્થીતી માં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થીતી માં પ્લોટ ની જાળવણી કરવી તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ માં અથવા પ્લૉટ ના સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ ના નિયમો ને નિયમન નું બાય-લોઝ થી વિરોધ કોઇ કૃત્ય કરવું /કરાવવુ નહી ફાળવણી થી મેળવનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઇ ના ઉલ્લંઘન કર્યા ના કિસ્સામાં સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪. કોઇ સમયે પ્લોટ માં કોઇપણ પ્રકાર ના કોઇપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવાની તેમજ ગટરો , નીક , (ડ્રેન) અને પાઇપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓ સારીરહેવા લાયક સ્થીતીમાં રાખવી.

૫. તેવું કોઇ કૃત્ય કરાવવું નહી જેના થી પ્રોજેક્ટ જમીન નો તથા પ્લોટીંગ સ્કીમ નો અથવા તેના કોઇ ભાગ નો કોઇ વિમો નિરર્થક અને દર ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભ માં કોઇ વધારા ના પ્રિમિયમ ની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

૬. સદર પ્લૉટ માં કોઇ કુડો , કચરો , ચિંથરા , ગંદકી અથવા નકામી વસ્તુઓ કંપાઉંડ માં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીન ના અન્ય હિસ્સાઓ માં તેમજ જે પ્લૉટ સ્થીત હોય તે ઇમારત માં ફેંકવી નહી તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહી.

૭. પ્રયોજક ની માંગણી ના ૧૫ દિવસ ની અંદર સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે પ્લોટીંગ સ્કીમ માં પ્લોટ સ્થીત હોય તે પ્લોટીંગ સ્કીમ માં પાણી વિજળી , અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી (ડીપોઝીટ) માં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રયોજક ને ચુકવીદેવી .

૮. સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધારી અને /અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણીવેરા , સ્થાનીક વેરા , વિમો , તથા તેવા અન્ય કર જો હોય તો પ્લૉટ ના ભોગવટેદાર ના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઇ હેતુઓ માટે સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવી અને ભોગવવી.

૯. જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ ફાળવણી થી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજક ને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફાળવણી થી મેળવનારા એ કોઇને ભાડે , પેટા-ભાડે , અથવા તબદીલ સુપ્રત અથવા હિત માં ભાગીદારી અથવા આ કરાર ના બેનીફીટ ફેકટર માં હિસ્સેદારી અથવા પ્લોટ ના કબજા માં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહી.

૧૦. ફાળવણી થી મેળવનારા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરુઆત માં ઘડવામાં આવેલ તમામ

નિયમો અને નિયમનો નું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર પ્લૉટીંગ સ્કીમ અને પ્લોટ ના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં કરવામાં આવેલા સુધારા –વધારા અથવા ફેરફારો નું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધિકારી અને સરકાર અન્ય જાહેર બોડીઓ ના જે તે વખત ના નિયમો – નિયમનો અને બાય-લોઝ નું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ફાળવણી થી મેળવનારા મંડળી /લીમીટેડ કંપની /સર્વોચ્ચ બોડી /ફેડરેશન દ્રારા કબજા તથા પ્લૉટ ના અથવા પ્લોટીંગ સ્કીમ ના પ્લૉટ વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતો નું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરાર ની શરતો અનુસાર કરવેરા ખર્ચ , અથવા અન્ય ખર્ચાઓ માં નિયમીત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

૧૧. ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજક ને તથા તેમના સર્વોયરો અને એજન્ટો , કારીગરો , તથા અન્યો ની સાથે અથવા વિના તમામ વ્યાજબી સમયે સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા તેના કોઇપણ હિસ્સા માં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થીતી તપસવા પરવાનગી આપવાની રહેશે.

૧૫. પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા પાસે થી એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપની નાપ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડી ની રકમ અથવા ખર્ચ

કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અને એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરાર માં જણાવેલ કોઇપણ સદર પ્લોટો અથવા સદર પ્લોટ અને પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા તેના કોઇપણ હિસ્સા માટે કોઇ કાયદાકીય મંજુરી મરણ , અથવા સોંપણી વયક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ફાળવણી થી મેળવનારા ને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ પ્લોટ ના સંદર્ભ માં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ પાર્કીંગ ની જગ્યાઓ લોબીઓ દાદર , અગાશી , રીક્રીએશન , જગ્યાઓ અંગે કોઇ દાવો /માંગણૂં રહેશે નહી. અને તે જ્યાંસુધી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રયોજક ની મિલ્કત રહેશે.

૧૭. પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઇ બોજો ઉપસ્થીત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી પ્લૉટ ઉપર કોઇ ગીરો કરવાનું નથી અથવા કોઇ બોજો ઉપસ્થીત કરવાનો નથી અને જો કોઇ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થીત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલ માં રહેલ કોઇપણ કાયદા માં કાંઇપણ સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં , તેઓ ગીરો અને બોજો તેવા પ્લોટ લેવા સંમત થયેલ ફાળવણી થી મેળવનારા ના અધિકાર અને હિત ને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકારક અસર :-

પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણી થી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણી થી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસ્ર થશે નહીં , જ્યાંસુધી પ્રથમતો સ્વીકૃતી ની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસ ની અંદર ફાળવની થી મેળવનારા આ કરાર ને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણી ના પ્લાન માં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજુ કે તેઓ પ્રયોજક ની ક્સુધના મુજબ સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી સમક્ષા તેની નોંધણી મટે હાજર રહે જો ફાળવણી થી મેળવનારાઓ તેઓ દ્રરા થયેલ સીકૃતિ ના ૩૦ દિવસ ની અંદર આ ક્રાર ને પ્ર્યોજકા ને પરત મોકલી આપવામાં અને /અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજકા દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે બોલવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને સદ્ર કસુર ને સુધારવા અંગે ની નોટીસ ની સ્વીકુતિ ના ૧૫ દિવસ ની ંદર સુધાર્વામાં ના આવે તો ફાળવણી થી મેળવનારા ની અરજી ને રદ્દ ગણવાની રહેશે. અને ફાળવણી થી મેળવનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગ ની રકમ સહીત ચુકવેલ તમામ રકમો ફાળવણી થી મેળવનારાને કોઇપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવામાં આવશે.

૧૯. સંપુર્ણ કરાર :-

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહીત , ઉપરોક્ત વિષ્ય વસ્તુ અંગે નો પક્ષકારો વચ્ચે નો એક સંપુર્ણ કરાર બનાવે છે. જે સદર પ્લોટ /પ્લોટીંગ સ્કીમ જે લાગુ પડતુ હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઇપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ , સમજુતીઓ , અન્ય કોઇ કરારો , ફાળવની પત્ર ,પત્ર વ્યવ્હારો , વ્યવસ્થાઓ થી ઉપરવટ રહેશે.

૨૦. ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :-

આ કરાર માત્ર પક્ષકારો ની લેખિત સંમતી થી જ સુધારી શકશે.

૨૧. કરાર ની જોગવાઇઓ ફાળવણી થી મેળવનારા/ત્યારપછી ના ફાળવણી થી મેળવનારાનાઓ ને લગુ પડવા અંગે :-

બન્ને પક્ષકારો ને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટ સંદર્ભ માં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઇઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થીત થતી તમામ જવાબદારીઓ , તબદીલી ના કિસ્સામાં પ્લોટ ના કોઇપણ હવે પછી ના ફાળવણી થી મેળવનારા નો ને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે , કારણા કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશ્યો અને હેતુઓ માટે પ્લોટ સાથે જ રહેશે.

૨૨. સમાંતરતા :-

આ કરાર ની કોઇપ્ણ જોગવાઇ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો ને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઇ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ અને બિન અસરકારક જણાઇ આવે તો કરાર ની તેવી જોગવાઇઓ ને કરાર ના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિન્યમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા જે લાગુ પડતુ હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ્દ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરાર ની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ કરર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૨૩. આ કરાર માં જ્યાં પણ પ્રમાણસર ના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરી ની પધ્ધતિ અંગે :-

આ કરાર માં જ્યાંપણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રોજેકટ ના અન્ય ફાળવણી થી મેળવનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઇપણ જાત ની ચુકવણી કરવાની રહેશે. ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટ ના તમામ પ્લોટ / પ્લોટ ના કુલ કાર્પેટ એરીયામાં થી સદર પ્લોટ /પ્લોટ ના કાર્પેટ એરીયા ના પ્રમાણ માં ગણવાની રહેશે.

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :-

બન્ને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે , અહી સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરાર અને પ્રવૃતિઓ ઉપરાંત, આ કરાર ની જોગવાઇઓ ને

અસર માં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થીત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઇપણ અધિકાર ને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવુતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૨૫. કરાર કરવાનું સ્થળ :-

આ કરાર નું અમલીકરણ ત્યારેજ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજક ની ઓફીસ માં , અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણી થી મેળવનારા વચ્ચે સંમતીથી નક્કી થયેલ અન્ય જગ્યા એ ----------- માં ફાળવણી થી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓ ના અધિકુત સહીકર્તા દ્વારા કરર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણ ની સાથોસાથ સદર કરાર ની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરી માં આવે તેથી આ કરાર ને ------------ મુકમે કર્વામાં આવે છે તેમ ગણાશે.

૨૬. ફાળવણી થી મેળવનારા અને /અથવા પ્રયોજકે આ કરાર ને તેમજ હસ્તાંન્તર /ભાડાપટ્ટા ની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણી ની કચેરી માં નોંધણી અધિનિયમ માંનિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે. તથા પ્રયોજક તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકુતિ આપશે.

૨૭. ફાળવણી થી મેળવનારા અને /અથવા પ્રયોજકે આ કરાર ને તેમજ હસ્તાંન્તર ભાડાપટ્ટ ની સોંપણી સાથે યોગ્ય રીતે બજેલ છે. તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ફાળવણી થી મેળવનારા અથવા પ્રયોજક ને રજી પોસ્ટ એડી થી તેમજ જણાવેલ ઇ –મેઇલ આઇડી ઉપર /પોસ્ટ ના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓ ના નીચે મુજબ ના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે.

------------------------- ફાળવણી થી મેળવનારા નું નામ

------------------------ ફાળવણી થી મેળવનારા નું સરનામું

જણાવેલ ઇ મેલ-આઇડી -----------------------------------

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રયોજક અને ફાળવણી થી મેળવનારાએ એક્બીજા ના તેઓ ના સરનામા માં થયેલ કોઇપણ ફેરફાર નીજાણા કરવી તેઓની ફરજ રહેશે. જો તેમ કરવામાં ના આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રઓ અને સંચાર પ્રયોજકા અથવા ફાળવણી થી મેળવનારા , જે લાગુ પડતુ હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત ફાળવણી થી મેળવનારાઓ :-

સંયુક્ત ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ના કિસ્સા માં , પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર , જે ફાળવણી થી મેળવનારા નું

નામ પ્રથમ જનાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે. જે ઉદ્દેશ્યો અને હેતુઓ માટે તમામ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે. તેમ માનવાનું રહેશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :-

આ કરાર ના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી નો ખર્ચ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. તકરાર નિવારણ :-

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઇપણ તકરાર નો સમાધાન થી ઉકેલ લાવવાનો હેશે જો સમધાન સક્ય ન હોય તો , તકરાર ને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ,૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળા તરફે સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.

૩૧. નિયંત્રિત કાયદો :-

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થીત થતાં પક્ષકારો ના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલ માં રહેલ ભારત ના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થીત થયેલ ગણવાના રહેશે. અને -------- --------- અદાલતો ને આ કરાર અંગે ની હકુમત રહેશે.

૩૨. અમો પ્રમોટરે સદર સ્કીમ વાળી મિલ્કત ના કોમન ફેસીલીટીસ જેવી કે રોડ રસ્તા તથા અન્ય જરૂરી તમામ સુખ સુવિધાઓ નો

કબજો એલોટીને સોંપ્યાબાદ ૦૫(પાંચ) વર્ષ ના સમય દરમ્યાન માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવત્તા , સેવાની જોગવાઇઓ ના સંદર્ભ માં કોઇ ખામી અમો પ્રમોટર ના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસે થી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટર ની કોઇજ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટર ને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઇ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇ ના સંદર્ભ માં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાની પાત્ર રહીશું નહી અથવા તમો એલોટીને મેળવવા હક્કદાર રહેશો નહી.

પરિશિષ્ટ "એ"

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે :- પેથાપુર ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૧ ની હે.આર. ૦-૩૯-૪૬ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૫૬૫ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન તથા બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૨ ની હે.આર.

૦-૩૮-૪૫ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૪૯૯ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન વાળી મિલ્કત આમ બન્ને મિલ્કતો કુલ મળી ૫૦૬૪ ચો.મી વાળી બિન ખેતી જમીન

બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૧ વાળી મિલ્કત ના ખુંટચાર ની વિગત :-

પુર્વ :- બ્લોક/સર્વે :- ૯૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ર્ચીમ :- બ્લોક /સર્વે :- ૮૭ વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તર :- બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણ :- બ્લોક /સર્વે :- ૯૩ વાળી જમીન આવેલ છે.

બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૨વાળી મિલ્કત ના ખુંટચાર ની વિગત :-

પુર્વ :- સર્વે :- ૮૯ વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ર્ચીમ :- સર્વે :- ૮૭ વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તર :- સર્વે :- ૮૮/૩ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણ :- સર્વે :- ૮૮/૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે :- પેથાપુર ની સીમ ના બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૧ ની હે.આર. ૦-૩૯-૪૬ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૫૬૫ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન તથા બ્લોક /સર્વે :- ૮૮/૨ ની હે.આર. ૦-૩૮-૪૫ ચો.મી જેનો ટી.પી નં :- ૧૬ , એફ.પી નં :- (૮૪+૮૫) મુજબ ની ૨૪૯૯ ચો.મી વાળી બિન ખેતી (એન.એ.) થયેલ જમીન વાળી મિલ્કત આમ બન્ને મિલ્કતો કુલ મળી ૫૦૬૪ ચો.મી વાળી બિન

ખેતી જમીન આવેલ છે જે જમીન પર "એ.બી.સી ગોલ્ડ પ્લોટ " નામની રહેણાંક હેતુ ના ખુલ્લા પ્લોટ ની સ્કીમ માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી સબ પ્લોટ નં :- ----- કે જેનો પ્લોટ એરીયા :- -------- ચો.મી તથા કોમન પ્લોટ સાથે ના સહીયારા વાપરવાના હક્ક સહીત વ.વ. હિસ્સો જેનું ક્ષેત્રફળ ----- ચો.મી વાળી મિલ્કત

ચતુર્સિમા

પુર્વ :-
પશ્ચીમ :-
ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-

પરિશિષ્ટ "બી"

મઝીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ નું વર્ણન :-

-સિમેન્ટ રોડ

-સ્ટ્રીટ લાઇટ

-પાણી ની પાઇપ લાઇન વગેરે સુવિધા

એનેક્ષર –એ

(સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ અને ફાળવણી થી મેળવનારાએ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ પ્લોટીંગ સ્કીમ ના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણ ની પ્રમાણીત નકલો)

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ પ્રોજેક્ટ ના નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની પ્રમાણીત નકલ.

એ રીતેનો ઉપરોકત જણાવેલ વિગતો મુજબથી આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારીને, સ્વેચ્છાએ , બીનકેફે હાલતમાં, સ્વસ્થ તબિયતે, કોઇની પણ કોઇજાતની શેહ- શરમ કે દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતિથી , સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ બાનાખત કરાર કરેલ છે. જે કબુલ મંજુર રાખી તેના ખરાપણાંની ખાત્રી કરી આ બાનાખત કરારમાં શાખ પુરનાર સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારા સહી મતા કરેલા છે તે અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા. / / ૨૦૨૦ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે------------------------------મતુ અત્રે -------------------------શાખ

વેચાણ આપનાર ની સહી :- સાક્ષી :-

(૧). ---------------------------- (૧) ----------------------------- ચૌધરી અરવિંદભાઇ બદાભાઇ

(૨). ---------------------------- (૨) ----------------------------- જશુભાઇ મફતલાલ ચૌધરી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફસ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).________________ _ ચૌધરી અરવિંદભાઇ બદાભાઇ		
(૨).________________ _ જશુભાઇ મફતલાલ ચૌધરી		

વેચાણ લેનાર લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફસ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).__________________		