// ફ્લેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને બાનાખત //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેર(પશ્ચિમ) તાલુકાના રાજકોટ મહા-નગરપાલિકાની હદમાં સમાવીષ્ટ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬(રૈયા) ના ઓ.પી. નં.૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૫/૨ ની બિનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ નં.૨ ના સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૮૧૯-૦૭ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૧૩-૪૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૧૩૨-૫૫ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "**યુનીટી ટાવર**" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગની **વિંગ-____** ના **____ફ્લોર** ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.____ જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ____ તેમજ તેમાં આવેલ વોશ/બાલ્કની/પોર્ચ/ઓપન ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ____ નો નો કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

વેચાણ કિંમત રકમ ₹.___________/- અંકે રૂપિયા _________ પુરા.
RERA Reg. No. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/_______/_______, તા.__________
રાજકોટ મહાનગરપાલિકાનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.______,તા.____________
રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૯, તા.૦૮/૦૬/૨૦૨૨.

ફ્લેટ ખરીદનાર :-

શ્રી ________________________________, (PAN - ________________)

ઉ.વ.આ. : ___, ધર્મે : ___, ધંધો : ___,

રહેવાસી : _______________________.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "**એલોટી**" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

જોગ લખી આપનાર :-

ફ્લેટ વેચનારાઓ :-

"**યુનીટી એન્ટરપ્રાઇઝ**" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી, **(PAN - AAGFU8880N)**

રજી. ઓફીસ/ઠે. : યુનિટી ટાવર, આયુર્વેદીક હોસ્પિટલ તથા FSL લેબની પાછળ, આકાશવાણી ચોક, યુનિવર્સિટી રોડ, રાજકોટ – ૩૬૦૦૦૫ **ના ભાગીદારો :-**

(૧) **શ્રી મીત વલ્લભભાઈ લાડાણી,** ઉ.વ.આ. : ૨૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) **શ્રી પ્રિયેશકુમાર મનસુખભાઈ ગરાળા,** ઉ.વ.આ. : ૩૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૩) **શ્રીમતી હિનાબેન જયેશભાઈ સવસાણી,** ઉ.વ.આ. : ૪૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૪) **શ્રી રાજેશ છગનભાઈ કાલરીયા,** ઉ.વ.આ. : ૬૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૫) **શ્રી રાહુલ જયંતિભાઈ કાલરીયા,** ઉ.વ.આ. : ૫૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૬) **શ્રી અરવિંદભાઈ વિરજીભાઈ ભડાણીયા,** ઉ.વ.આ. : ૫૬, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૭) **શ્રી દુષ્યંત શાંતિલાલ ગજેરા,** ઉ.વ.આ. : ૨૮, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

ભાગીદાર નં.૧ તથા ૨ જાતે તથા ભાગીદાર નં.૩ થી ૭ વતી "યુનીટી એન્ટરપ્રાઇઝ" ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે,

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "**પ્રમોટર**" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

જત અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર જોગ આ ફ્લેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેર(પશ્ચિમ) તાલુકાના રાજકોટ મહા-નગરપાલિકાની હદમાં સમાવીષ્ટ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬(રૈયા) ના ઓ.પી. નં.૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૫/૨ ની બિનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટ નં.૨ ના સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૮૧૯-૦૭ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૧૩-૪૮ ના વપરાશ, એફ.એસ.આઈ. તથા સુખાધીકારોના સઘળા હક્કો તથા અધિકારો સહિત પ્રમોટરએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૩૪૩, તા.૧૫/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજથી સમ્રાટ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતે તથા અન્ય ભાગીદાર વતી અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે શ્રી સાવન જયંતીલાલ ભાલોડીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન પ્રમોટરની સંપુર્ણ માલિકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

એ રીતે પ્રમોટર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પ્રમોટરએ યોજના હેઠળની સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૮૧૯-૦૭ તથા લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૩૧૩-૪૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૧૩૨-૫૫ ઉપર બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાં જરૂરી કાર્યવાહી કરતા રાજકોટ મહાનગરપાલિકાએ રહેણાંકના હેતુ માટે હાઈરાઇઝ બિલ્ડિંગ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૭૯, તા.૦૮/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજથી આપેલ છે. સદરહું મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામ પરવાનગી મુજબ મજકુર જમીન ઉપર અલગ અલગ બિલ્ડીંગો **વિંગ-એ** તથા **વિંગ-બી** ના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ "**યુનીટી ટાવર**" નામ આપેલ છે. સદરહું "**યુનીટી ટાવર**" યોજનાની મંજુર થયેલ બિલ્ડિંગ પ્લાન મુજબની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ છે.

"યુનીટી ટાવર" વિંગ – એ & બી	
ફ્લોર	**ડીટેઇલ**
સેલર	કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ	કોમન કવર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ, બે-સીડી, બે-પેસેજ તથા બે-લિફ્ટનું બાંધકામ.
૧ થી ૯ ફ્લોર	લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ/રીફ્યુજ એરીયા, ફ્યુલ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.
ટેરેસ	લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ.

આમ પ્રમોટરે **વિંગ-એ** માં **૩૬-ફ્લેટ્સ** તથા **વિંગ-બી** માં **૩૬-ફ્લેટ્સ** એમ બન્ને વિંગો મળી મળી **કુલ ૭૨ ફ્લેટ્સ** બાંધકામ કરવા ધાર્યું છે.

એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત "**યુનીટી ટાવર**" ના નામથી બાંધવામાં આવી રહેલ યોજના ના બિલ્ડીંગની વિંગ-___ ના ___ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.___ જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ.

____ તેમજ તેમાં આવેલ બાલ્કની/વોશ/ઓપન ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.____સહિતનો ફ્લેટ(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહું ફ્લેટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

પ્રમોટરએ, "**યુનીટી ટાવર**" યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી(RERA) સમક્ષ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/________/_____ થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની અધિકૃત નકલ જોડાણ – ખ માં જોડવામાં આવી છે.

સંપુર્ણ માલિકી થકી પ્રમોટર, તેમણે યોજના હેઠળની જમીન પર બાંધેલા ઉક્ત "**યુનીટી ટાવર**" બિલ્ડીંગની વિંગ-એ તથા વિંગ-બી માંના ફ્લેટો વેચાણ કરવાનો અને ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેમની(એલોટીઝ) સાથે કરાર(રો) કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટી તરફથી માંગણી કરવામાં આવ્યે, પ્રમોટરે યોજના હેઠળની જમીનને લગતા માલિકી હક્કના તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી ભાવેશ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલાં નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તે અંગે ખાતરી થયેલ છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી અથવા વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલો, ફ્લેટ્સ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે યોજના ની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શવતા હક્કપત્રક નં.૬ અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

અને આલોટીએ સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલની ચકાસણી કરેલ/કરાવેલ છે.

અને સદરહું યોજનામાં જે લે-આઉટ પ્લાન અનુસાર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા માટેની જોગવાઈ કરવા ધાર્યું છે તેવા પ્રમોટરે સુચીત કર્યા પ્રમાણેના લે-આઉટની અધિકૃત નકલોની પણ એલોટીએ ચકાસણી કરેલ/કરાવેલ છે.

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

પ્રમોટરે ઉક્ત બિલ્ડીંગ(ગો) ના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલિવેશન્સ, સેકશન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ(ળો) પાસેથી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તામંડળો પાસેથી વખતોવખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો લાધ્યા છે, જેનું પ્રમોટરે યોજના હેઠળની જમીન પર સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવું જોઈશે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા સદરહું બિલ્ડીંગ(ગો) અંગેનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

અને પ્રમોટરે તદનુસર, ઉક્ત સુચિત નક્શાઓ મુજબ સદરહું બિલ્ડીંગ(ગો) નું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

અને એલોટીએ, પ્રમોટરને સદરહું "**યુનીટી ટાવર**" ના નામથી બાંધવામાં આવી રહેલ યોજનાના બિલ્ડીંગની વિંગ-___ ના ___માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.______ની ફાળવણી કરવા માટે અરજી કરી છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. અને "કાર્પેટ એરીયા" એટલે ફ્લેટનો ચોખ્ખો વાપરી શકાય તેટલો વિસ્તાર, જેમાં સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના બાહ્ય દિવાલોના વિસ્તાર, એક્સક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાના વિસ્તાર અને ખુલ્લી અગાસીના વિસ્તારને બાકાત રાખવામા આવે છે. પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

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

આ કરાર કરતા પહેલાં, એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફ્લેટ પોતાને વેચવાની સંમતી આપી છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે ₹............................... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે (જે પોતાને ચુકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું પ્રમોટર કબુલે છે અને સ્વીકારે છે) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

અને સદરહું અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદરહું ફ્લેટના વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજુતી મુજબ, પ્રમોટર આથી ફ્લેટ અને ગેરેજ/કવર કરેલું પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી આથી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર શાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે;

1. પ્રમોટર, યોજનાની જમીન પર નવ માળો ધરાવતા હાઈરાઇઝ બિલ્ડીંગ(ગો), સંબંધિત સત્તામંડળે વખતોવખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

   પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત રીતે

અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

1(a)(i) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી "**યુનીટી ટાવર**" યોજનાના બિલ્ડીંગની વિંગ-___ના __ માળે આવેલા, ____ ચો.મી. નો કાર્પેટ એરીયા ધરાવતો ફ્લેટ નં._____ ની ખરીદી ₹._______ ની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનો ફ્લેટ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉક્ત કિંમતમાં મઝીયારા વિસ્તાર અને બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત ₹.________ નો સમાવેશ થાય છે; માઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસુચીમાં આપવામાં આવ્યું છે.(માઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓ તથા પાર્કિંગની જગ્યા સહિત ફ્લેટની કિંમત અલગ-અલગ રીતે દર્શાવવી.)

(ii)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, ફ્લેટનો ભાગ બનતી _____ ચો.મી. નું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની/વરંડો-૧ ₹.________ ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની/વરંડો, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(iii)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, ફ્લેટનો ભાગ બનતી _____ ચો.મી. નું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની/વરંડો-૨ ₹.________ ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની/વરંડો, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(iv)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, _____ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી "વોશ એરીયા બાલ્કની" ₹.________ ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે, અને પ્રમોટર તે મુજબની "વોશ એરીયા બાલ્કની", તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(v)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, ફ્લેટનો ભાગ બનતી _____ ચો.મી. નું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી અગાસી(ઓપન ટેરેસ) ₹.________ ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(vi)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી લે-આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવી રહેલ ____બેઝમેન્ટ અને /અથવા સ્ટીલ્ટ અને/અથવા_____ પોડીયમ ખાતે આવેલ _____ નંબરની ખુલ્લી પાર્કિંગ ની જગ્યા ₹.________ ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(vii) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી લે-આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવી રહેલ ____બેઝમેન્ટ અને /અથવા સ્ટીલ્ટ અને/અથવા_____ પોડીયમ ખાતે આવેલ _____ નંબરની, કવર કરવામાં આવેલી પાર્કિંગ ની જગ્યા ₹.________ ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

1(b)ઉપર જણાવેલ ખાંડ 1(a) i થી vii માં જણાવવામાં આવેલી ફ્લેટની કુલ એકંદર કિંમત ₹.________ છે.

1(c) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલાં ₹.________ (અંકે રૂપિયા________ પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહીં) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી ₹.________ (અંકે રૂપિયા________પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

i. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

ii. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુવવામાં આવશે.

iii. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુવવામાં આવશે.

iv. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુવવામાં આવશે.

v. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટની સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુવવામાં આવશે.

vi. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગનું બહારનું પ્લમ્બિંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુવવામાં આવશે.

vii. ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)(કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા વિંગની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય જેનું કામ પુરૂ થયેથી ચુવવામાં આવશે.

viii. બાકીના ₹.________ (અંકે રૂપિયા____________પુરા)ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુવવામાં આવશે.

1(d) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરા નો સમાવેશ થતો નથી(યોજનાના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મુલ્યવર્ધિત કર, ગુડ્ઝ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાના છે), જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

1(e)કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થસે નહીં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર "વિકાસ ખર્ચ" (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ) માં વધારો થવાને કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વિગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તા મંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકામ/નિયમ /વિનિયમની નકલ તેમના માગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

1(f) પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી એલોટીએ ચુકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે, જે તેઓ, સબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+2% ના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવું રિબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યા બાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માગી શકશે નહીં.

1(g)બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો,પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજન ના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારની ક્લોઝ 1(a) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h)એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતાં લેણા સામે, એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણી ઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણી-ઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાત્રી આપે છે.

નોંધ : પેટા-ખંડ(ii) અને (iii) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને, બહુમાળી બિલ્ડીંગ/વિંગના કિસ્સામાં બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/મજલા(માળ)ની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા અનેક(મલ્ટીપલ) હપ્તાઓમાં પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

2. 1 પ્રમોટર, આથી, ઉક્ત નક્શાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપતી વખતે, સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણો નું પાલન કરવા, સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી ફ્લેટના ભોગવટા અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

2. 2 પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્વનો છે. યોજના પુરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બન્ને મેળવ્યા પછી ફ્લેટ એલોટીને સોંપવા તથા મઝીયારા વિસ્તારો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમય-પત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ જ રીતે, એલોટીએ, તેમણે ચુકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહી ઉપર ક્લોઝ 1(c) માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ(ચુકવણીનું આયોજન), બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

3. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, યોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ(FSI) માત્ર **૭૮૬૪.૫૬ ચો.મી.** જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યે-થી ઉપલબ્ધ બનતા TDR અથવા FSI અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ FSI નો લાભ મેળવીને **૭૮૬૪.૫૬+૦૦ ચો.મી.** FSI વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે. ઉક્ત યોજનાની જમીન પર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૭૮૬૪.૫૬ ચો.મી.** FSI નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત FSI નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત FSI માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

4. 1 પ્રમોટર યોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમય-પત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર, એલોટીને – જેઓ આ યોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી – કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+2% ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક MCLR+2% ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

4. 2 આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેટા ક્લોઝ – 4.1 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હક્કને બાધક બન્યા

વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે એલોટીએ પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને એલોટીએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી એલોટીને આપવાની રહેશે, એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તિ ના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજુતી સાધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફ્લેટની વેચાણ કિંમત ના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

5. ઉકત બિલ્ડીંગ અને ફ્લેટમાં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરિંગ અને સેનિટરી ફીટીંઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફ્ટ્સ જેવી સુવિધાઓ અથવા “પ્રાઇસ રેન્જ” આ સાથેના એનેક્ષર – ગ માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

6. પ્રમોટર, એલોટીને ફ્લેટનો કબજો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુક્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ઉપર પેટા ક્લોઝ – 4.1 માં જણાવવામાં આવેલા વ્યાજ દરે વ્યાજ રિફંડ કરશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલું હોય તે બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(i) યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી.
(ii) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

7. 1 **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી** :- પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટી

ને લેખીત નોટીસ આપીને, નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદ્દનુશાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની ખાત્રી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, યોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ - દિવસની અંદર એલોટી ને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

7. 2 પ્રમોટર તરફથી, ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ - દિવસની અંદર એલોટી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે.

7. 3 **એલોટી ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો** :- પ્રમોટર તરફથી ઉપર પેટા ક્લોઝ – 7.1 મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઇન્ડેમ્નીટીઝ(નુકશાન ભરપાઈ સંબંધી દસ્તાવેજો), બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રેમોટર પાસેથી ફ્લેટનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ઉપર ક્લોઝ – 7.1 માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવે તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

7. 4 એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, ફ્લેટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી(સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દિવસ-૩૦ માં દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો, એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઇ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટર-ના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

8. એલોટી, ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક માટે કરશે અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

9. એલોટી/બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ લિમિટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચિત મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીના પેટા નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજીફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે

મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭-દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને/ અથવા ધારા-ધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કાંઇ વાંધો ઉઠાવશે નહીં.

9. 1 પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લેખીત નોટીસ આપે કે ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી યોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગ(ગો) ના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો – જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે – પાણી વેરા, વીમો, સહિયારી દીવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગ(ગો) ના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને, નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસિક ₹.________નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુક્વેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહી, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ ઉક્ત બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

11. એલોટી, પ્રમોટરને, ઉક્ત મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને માલિકી ફેર/તબદીલી અને સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયિક ફી સહિત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જિસ અને કિંમતો માટે ₹.________ ની રકમ ચુકવશે.

12. બિલ્ડીંગના માળખા અથવા વિંગોના માલિકી ફેર/તબદીલીની નોંધણી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉક્ત બિલ્ડીંગના માળખા/વિંગની તબદીલીના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે. યોજનાની જમીનના, ઉક્ત એપેક્ષ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલિકી ફેરની નોંધણી કરાવતી વખતે આલોટી પ્રમોટરને, ઉક્ત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી

ખત અંગે ઉક્ત એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો આલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

13. **પ્રમોટરના નિવેદનને અને વોરંટીઓ** :- પ્રમોટર આથી એલોટીને ખાત્રી આપે છે,

i. યોજનાના અમલીકરણ માટે, પ્રમોટર, આ કરારમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે યોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને તેઓ જનાની જમીન પર વિકાસ કાર્ય કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે તેમજ આ યોજનાના અમલ માટે તેઓ યોજનાની જમીનનો વાસ્તવીક, ભૌતીક અને કાનુની કબજો પણ ધરાવે છે;

ii. પ્રમોટર, યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ યોજના પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરી મેળવશે.

iii. માલિકી હક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય, તે સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર અન્ય કોઈ બોજો નથી;

iv. માલિકી હક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય, તે સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી;

v. યોજના, યોજનાની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ/વિંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. યોજના, યોજનાની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ/વિંગ હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે યોજના, યોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને મઝીયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હમેંશા કરતા રહેશે;

vi. પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે;

vii. પ્રમોટરે આ યોજના અને ઉક્ત ફ્લેટ સહીત, યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના આલોટીના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે;

viii. પ્રમોટર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉક્ત ફ્લેટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી;

ix. એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખું તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના માઝીયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે;

x. પ્રમોટરે ઉક્ત યોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવા નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જિસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણાં, લેણાં, પ્રીમિયમ, નુકશાન અને/અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે;

xi. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, યોજનાની જમીન અને/અથવા યોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.(આ સંપતિના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટિસ સહિત).

14. **ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યો છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રેમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે. :-**

i. એલોટીને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફ્લેટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યું છે તે બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગ એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં કે તે બિલ્ડીંગને તેમજ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

ii. એલોટી ફલટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે, તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સમાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, મઝીયારા પેસેજીસ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે, તેના માળખા, દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે એ મકાન અથવા ફ્લેટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થસે તો, એલોટી આવા ભંગના પરીણામો ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

iii. એલોટી ઉક્ત ફ્લેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફ્લેટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યો હતો, તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને ફ્લેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા ફ્લેટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળોના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરુદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરીણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

iv. એલોટી ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડવાશે નહી; તે કોઈપણ સમયે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે ફ્લેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઇન્સ અને પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની લેખિત પૂર્વમંજુરી વિના ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બિમ્સ, દીવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તેમણે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

v. એલોટી એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે, ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા બિલ્ડીંગ કે ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

vi. એલોટી ઉક્ત ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહીં.

vii. એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર, ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

viii. એલોટી, ફ્લેટ એલોટીને જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યો છે, તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને એવાં અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

ix. આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણા એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરા ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફ્લેટના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા-ભાડે આપશે નહીં, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

x. મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, ઉક્ત બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો – જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય – ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટી-એ, બિલ્ડીંગમાં આવેલા ફ્લેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/લિમિટેડકંપની/ એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશને નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા, અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરશે.

xi. એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે બિલ્ડીંગોની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

xii. એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તેની સ્થિતિ જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

15. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ(એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત

થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનુંની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત ફ્લેટ અથવા ઉક્ત પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને ફ્લેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હક્કદાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

17. **પ્રેમોટર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં** :- પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

18. **બંધનકર્તા અસર** :- પ્રમોટર, એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતો નથી. પ્રથમ, કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસુચીઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન(પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજું, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બન્ને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફ થી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અને/અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુકને સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ સબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમ સહિત, એલોટીને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

19. **સમગ્ર કરાર** :- આ કરાર, તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, ઉક્ત ફ્લેટ/પ્લોટ/બિલ્ડીંગ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતી, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. **સુધારો કરવાનો અધિકાર** :- આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

21. **કરારની જોગવાઇઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે** :- આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઊભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફ્લેટ/પ્લોટના હવે પછી ના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફ્લેટ /પ્લોટ સાથે જોડાયેલી છે.

22. **કરાર રદ કરવા બાબત** :- આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. **કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ** :- આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ યોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ્સના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં, સબંધિત ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. **વધુ બાંયધરીઓ/ખાત્રીઓ** :- બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. **અમલનું સ્થળ(કરાર કરવાનું સ્થળ)** :- આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સાધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે ______________ માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર આલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવવામાં આવે ત્યારેજ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર આ કરાર તેમજ તબદીલી/સોંપણીનું ખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમય મર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબુલશે.

27. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટીસ, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઇ.ડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

______________________________ એલોટીનું નામ.
______________________________ (એલોટીનું સરનામું)
______________________________ જણાવવામાં આવેલ ઇ-મેઈલ આઇ.ડી.

______________________________ પ્રમોટરનું નામ.
______________________________ (પ્રમોટરનું સરનામું)
______________________________ જણાવવામાં આવેલ ઇ-મેઈલ આઇ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

28. **સંયુક્ત એલોટીઝ** :- સંયુક્ત એલોટીઝના કેસમાં, પ્રમોટરે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મિકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન** :- આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનું ખર્ચ એલોટી એ ભોગવવાનું રહેશે.

30. **વિવાદનું નિરાકરણ** :- પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમકારી સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

31. **નિયમનકારી કાયદા** :- આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઊભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે રાજકોટ અદાલત હકુમત ધરાવશે.

પ્રથમ અનુસુચી (ઉપર જણાવેલ સંપુર્ણ હક્કની જમીનની વિગતો અને બીજી તમામ વિગતો) :-

બીજી અનુસુચી (ઉપર જણાવેલ મઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ, અને તેની વિગતો) :-

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ રાજકોટ ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : __________

અત્રે...મતું અત્રે...શાખ

૧... ૧...

શ્રી મીત વલ્લભભાઈ લાડાણી

તે યુનીટી એન્ટરપ્રાઇઝના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે.

૨... ૨...

શ્રી પ્રિયેશકુમાર મનસુખભાઈ ગરાળા

તે યુનીટી એન્ટરપ્રાઇઝના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

૧.. ફોટોગ્રાફ ....

શ્રી મીત વલ્લભભાઈ લાડાણી અંગુઠાની છાપ

તે યુનીટી એન્ટરપ્રાઇઝના ભાગીદાર જાતે તથા

અન્ય ભાગીદારો વતી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા

ભાગીદાર દરજ્જે (પ્રમોટર)

૧.. ફોટોગ્રાફ ....

શ્રી પ્રિયેશકુમાર મનસુખભાઈ ગરાળા અંગુઠાની છાપ

તે યુનીટી એન્ટરપ્રાઇઝના ભાગીદાર જાતે તથા

અન્ય ભાગીદારો વતી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા

ભાગીદાર દરજ્જે (પ્રમોટર)

.... ફોટોગ્રાફ ....

અંગુઠાની છાપ

____

(એલોટી)

અનુસુચી – ક

(ફ્લેટ અને ગેરેજ/બંધ (ક્લોઝ) પાર્કિંગ (લાગુ પડતું હોય તો) નું વર્ણન ચાર દિશાની સીમાઓ સાથે કરવું.)

અનુસુચી – ખ

(ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન)

જોડાણ – ક

(એલોટીએ ખરીદવાનું કાબુલ કર્યું હોય તે ફ્લેટના પ્લાન અને વિગત વર્ણનની સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે મંજુર કર્યા પ્રમાણેની પ્રમાણીત નકલો.)

જોડાણ – ખ

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ દ્વારા મંજુજૂર કરવામાં આવેલ યોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રપ્રમાણીત નકલ.)

જોડાણ – ગ

(એપાર્ટમેન્ટના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ અથવા પ્રાઇસ રેન્જ)