વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા................ નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર</u> :-

"શ્રી બાલાજી લેન્ડ ડેવલપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારો.

(ભાગીદારી પેઢીનો પાન નં. ________________)

૧) સુરેશ પુરૂષોત્તમદાસ નેમાની — જ્ઞાતિ – હીન્દુ...........

ઉ.આ.વ.–૬૪, ધંધો – વેપાર, — પાન નં. ________________

રહેવાસી – ૯, નેમાની નિવાસ, લંકા લોજ, મહાદેવનગર, બીલીમોરા, તા.ગણદેવી, જી.નવસારી.

૨) કમલ રોહીત દેસાઈ તે પેશી સોહરાબ દુધાની પુત્રી જ્ઞાતિ – હીન્દુ...........

ઉ.આ.વ.–૪૭, ધંધો – નોકરી અને વેપાર, — પાન નં. ________________

રહેવાસી – પારસીવાડ, ગણદેવી, તા.ગણદેવી, જી.નવસારી.

૩) જાદવભાઈ આણંદભાઈ આહીર — જ્ઞાતિ – હીન્દુ...........

ઉ.આ.વ.–૫૮, ધંધો – વેપાર, — પાન નં. ________________

રહેવાસી – એ/૨, ૯૦૨, પ્રમુખ આરણ્ય, મેન્ડાસ સ્કવેરની પાછળ, ગોડદરા–ડીંડોલી રોડ, સુરત.

૨) દિનેશ જયલાલ બોહરા — જ્ઞાતિ – હીન્દુ...........

ઉ.આ.વ.–૩૪, ધંધો – વેપાર, — પાન નં. ________________

રહેવાસી – એફ/૨૨૫, બીજો માળ, શણગાર પેલેસ, એલ.એચ.રોડ, ત્રિકમનગર – ૨, વરાછા, સુરત – ૩૯૫ ૦૦૪.

૩) મનુભાઈ બાવભાઈ આહીર — જ્ઞાતિ – હીન્દુ...........

ઉ.આ.વ.–૬૦, ધંધો – વેપાર, — પાન નં. ________________

રહેવાસી – ડી/૧૩–૧૫, પંચવટી સોસાયટી, પુણા–કુંભારીયા રોડ, સુરત.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટ્સ			

૪) મહેશ જીનાભાઈ આહીર   જ્ઞાતિ – હીન્દુ ....
ઉ.આ.વ.–૩૨, ધંધો – વેપાર,   પાન નં. ____________
રહેવાસી – ૩૬, ઈન્ટરસીટી ટાઉનશીપ, પુણા કુંભારીયા રોડ, સુરત.

૫) હરીભાઈ બીજલભાઈ હડીયા   જ્ઞાતિ – હીન્દુ ....
ઉ.આ.વ.–૫૧, ધંધો – વેપાર,   પાન નં. ____________
રહેવાસી – ૪૦૬, મુક્તિધામ સોસાયટી, પુના બોમ્બે માર્કેટ રોડ, સુરત.

૬) દિપારામ ઓકારામજી ચૌધરી   જ્ઞાતિ – હીન્દુ ....
ઉ.આ.વ.–૫૩, ધંધો – વેપાર,   પાન નં. ____________
રહેવાસી – ૩૩, અવધૂતધામ સોસાયટી, કુંભાલ, સુરત.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર અથવા વિકાસકર્તા અથવા વેચનાર અથવા બિલ્ડર્સ અથવા અમો તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ (expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સર્બકીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવશે થશે.)

તથા

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી લેનાર</u> :–

..............................., ઉ.આ.વ.–......., ધંધો – ......,

જ્ઞાતિ – ....   પાન નં. ____________

આધાર કાર્ડ નં. ____________

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષના અથવા એલોટી અથવા ખરીદનાર અથવા તમો તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સર્બકીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવશે થશે.) પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

મજકુર ગુજરાત રાજયના નવસારી જીલ્લાના ગણદેવી તાલુકાના મોજે – દેસરાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૮/૨ સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૧/પૈકી વાળી સુમારે ૩૨૦૩.૦૫ સ.ચો.મી.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં "બાલાજી હાઈટર્સ" ના બીલ્ડીંગ નં. .... ઈમારતના .... ભોંયતળીયે/માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં. .... થી નોંધવામા આવેલ મિલકત, અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાના નકકી કરેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવામાં આવેલ છે. મજકુર તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મિલકતને હવે પછીના આ વેચાણ કરારના દસ્તાવેજમાં "મજકુર મિલકત" અને/અગર "મજકુર વેચાણ આપવાનું નકકી મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) સદરહું મિલકતનો ઈતિહાસ એવો છે કે,

સદર મિલકત સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ મૂળ સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૧ ચો.મી. ૨૨૦ તથા સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૨ ચો.મી. ૪૬૨૬ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૮/૨ ધરાવતી હતી. સદર મિલકતનાં માલીક સને ૧૯૧૮ પહેલાંથી બીલીમોરા પારસી જરથોસ્તી અંજુમન ટ્રસ્ટ, એ નામનું રજીસ્ટ્રર પબ્લીક ટ્રસ્ટ ચાલી આવેલ. જેનો હાલનો રજી. નં. સી/૪૫/નવસારી છે. સદર મિલકત શ્રી ધનજીશા કુંવરજી ગબ્બાને તા.૧/૦૧/૧૯૨૧ થી ૧૯૯ વર્ષ માટે સદર જમીન ભાડેથી આપવામાં આવેલી. જે અંગે કરવામાં આવેલ કરારની કલમ – ૧૨ મુજબ સદર જમીન પેટાભાડે આપવા ભાડુઆત ધનજીશા કુંવરજી ગબ્બાને હકક આપવામાં આવેલ. જે હકક રૂએ તેઓએ સદર મિલકત સને ૨૦૦૪ ના વર્ષમાં કમલ રોહીત દેસાઈ તે પેશી સોરાબજી દુધાની દીકરીને ભાડે આપેલ.

ત્યારબાદ જોઈનટ કમીશનરશ્રી, સુરતનાએ તા.૩/૦૩/૨૦૦૯ ના રોજ અરજી નં. ૩૬/૨૧/૨૦૦૮ હેઠળ પબ્લીક ટ્રસ્ટ એકટની કલમ – ૩૬ હેઠળ હુકમ કરી સદર મિલકત કમલ રોહીત દેસાઈને વેચાણ આપવા પરવાનગી આપેલ. જે મુજબ બીલીમોરા પારસી અંજુમન ટ્રસ્ટ ફંડર્સ એ તેમના ઓથોરાઈઝડ ટ્રસ્ટીશ્રી મરઝબાન નાદીરશા બારીયા મારફતે સદર મિલકત કમલ રોહીત દેસાઈ તે પેશી સોરાબજી દુધાની દીકરીને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૩૮, તા.૧૮/૦૪/૨૦૦૯ થી વેચાણ આપેલ. જે અંગે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં તા.૧૮/૦૬/૨૦૦૯ નાં રોજ નોંધ નં. ૧૬૫૮ ની પડેલી છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

ત્યારબાદ કમલ પેશી દુધા ઉર્ફે કમલ રોહીત દેસાઈએ સુરેશચંદ્ર પરસોત્તમદાસ નેમાણી સાથે ભાગીદારી પેઢીનું સર્જન કરી સદરહું મિલકત તે પેઢીની મુડી તરીકે લઈ ગયેલા. જે અંગેનો લેખ ગણદેવી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજી. નં. ૧૫૧૬ તા.૨૪/૦૮/૨૦૧૧ થી નોંધાયેલ અને પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં. ૩૨૯૨ તા.૪/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ પડેલ.

ત્યારબાદ સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૧ ક્ષેત્રફળ ૨૨૦ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૨ ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૬ ચો.મી.ને સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ, બીલીમોરાના હુકમ નં. સીટીએસ/વશી૧૫ થી તા.૧૮/૦૬/૨૦૧૫ થી એકત્ર કરવામાં આવેલ. જે અંગે નોંધ નં. ૪૮૦૯ તા.૧૮/૦૬/૨૦૧૫ નાં રોજ પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ તા.૨૯/૦૮/૨૦૧૭ નાં રોજ ભાગીદારી લેખથી (૧) જાદવભાઈ આણંદભાઈ આહીર, (૨) દિનેશ જયલાલ બોહરા, (૩) મનુભાઈ બાવભાઈ આહીર, (૪) મહેશ જીનાભાઈ આહીર, (૫) હરીભાઈ બિજલભાઈ હડીયા, (૬) દિપારામ ઓંકારામજી ચૌધરીને ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદારો તરીકે લેવામાં આવેલા. જેની નોંધ રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મસમાં ફર્મસ નં. GUJ/SRT/(17)28350 તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૭ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહું બ્લોક નં. ૨૩૯૧ વાળી ૪૮૪૬ ચો.મી. પૈકી ૩૨૦૩.૦૫ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુસર બીનખેતીની કલેકટરશ્રી, નવસારીના હુકમ નં. સીએચ/એન.એ./રજી.નં.૨૭/૧૫–૧૬ વશી.૪૯૪થી૪૯૯/૨૦૧૬, તા.૬/૦૬/૨૦૧૬ થી બીનખેતીની કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ બીલીમોરા નગરપાલીકાએ સદર જમીન ઉપર ત્રણ બહુમાળી મકાનો બાંધવા માટે બાંધકામની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નં. ૪/૧૮–૧૯ તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૮ થી આપેલી. જે અનુસાર "બાલાજી હાઈટસં" કોમર્શીયલ તથા રહેણાંકના બહુમાળી મકાનોનું બાંધકામ ચાલુ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં મંજુર પ્લાન મુજબ ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "બાલાજી હાઈટસં" નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટસં			

(ગ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની ફેરવી આપવા માંગણી કરેતા મે.નવસારી જીલ્લાના કલેકટર સાહેબ, નવસારીનાઓ તેમનો હુકમ નં. સીએચ/એન.એ./રજી.નં.ર૭/૧૫–૧૬ વશી.૪૯૪થી૪૯૯/ર૦૧૬, તા.૬/૦૬/ર૦૧૬ થી સદરહું બ્લોક નં. ૩૭૮/ર સીટી સર્વે નં. ર૩૯૧ વાળી સુમારે ૩ર૦૩.૦૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા હુકમ કરેલ છે.

સદરહું જીલ્લો નવસારી, તાલુકો – ગણદેવી, મોજે – દેસરાના બ્લોક નં. ૩૭૮/પૈકી વાળી સુમારે ૩ર૦૩.૦૫ ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનવાળી બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન અંગે, બાંધકામના પ્લાનો, બીલીમોરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે મંજુર કરીને બાંધકામ અને વિકાસ પરવાનગી નં. ૪/૧૮–૧૮ થી તા.ર૬/૦૪/૧૮ થી આપેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ – ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ર૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી. નં. ...., તા..................... થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ –(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક શ્રી નિલેશભાઈ જે. શાહ તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી જગદીશ ટી. જાલગ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીટલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–ર૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ૩ર૦૩.૦૫ ચો.મી.નું બાંધકામ કરેલ છે. / કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામ નમુના વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે...ની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	ર૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે. તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/બીલીમોરા નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટર ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ "બાલાજી હાઈટર્સ" ના બીલ્ડીંગ નં. .... ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ મિલકત, જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે ખરીદવા પ્રમોટરનો સંપર્ક કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને"બાલાજી હાઈટર્સ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીંગ – .... માં ....ભોયતળીયે/માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં. ....વાળી મિલકત, જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનું ચોખ્ખુ વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે....નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસ, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ તથા લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૬૩૮૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે મજકુર "બાલાજી હાઈટર્સ" બિલ્ડીંગ નં. .... ઈમારતના .... ભોયતળીયે/માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં. .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કરવા તથા એલોટી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયાદની કલમ – ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતનું વેચાણ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે., જેનું જમીન સહિતની વિગત "પરિશિષ્ટ–૧"માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા "પરિશિષ્ટ–૨" માં મિલકતની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે અને "પરિશિષ્ટ–૩" માં સામાન્ય તથા સહીયારા વિસ્તાર, સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ઈમારતોમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ તથા અન્ય જોડાણો પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેનરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(૧.૨) મજકુર "બાલાજી હાઈટર્સ" ના નામની બિલ્ડીંગ – .... ઈમારતના ભોંયતળીયે/માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું વિગતે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તેની કુલ અવેજની રકમ યાને કિંમત રૂા........................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર સૌથી તાપાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :–</u>

બાલ્કની ચો.મી. આ. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી વસુલ કરવા આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ/નાણાં પૈકી રૂા.............., અંકે રૂપિયા .... પુરા, અમો પ્રમોટર્સને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

રકમ (રૂા.માં) વિગત

તેમજ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ રૂા...................... અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

<u>MODE OF PAYMENT</u>

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફ્લેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્કીમ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) ''બાલાજી લેન્ડ ડેવલપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં દેસરા/બીલીમોરા મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાનની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થવા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરીપાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી (બુડા અથવા બીલીમોરા નગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થવા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) તમામ એલોટીને તેણે ખરીદેલા યુનીટ/એકમની સંપુર્ણ માલીકની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહિત તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રયપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોશીએશનની/મંડળીની પ્રોમટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૨) પ્રમોટર, એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે, પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સ પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મજકુર મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે, એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો કોઈ સંજોગમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટ્સ			

પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતી હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તથા અન્ય ખર્ચ, ટેક્ષ, વેરા બીજા પક્ષનાએ કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪) પ્રોજેકટ / ઈમારતનું બાંધકામ :–

CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT

પ્રમોટર દ્વારા ઈમારત/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. તે મુજબ પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) મિલકતમાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

(૫.૧) પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો કબજો આજથી ૨૪ (ચોવીસ) માસ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો યુનીટ/એકમ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર, મોડુ કર્યા તારીખથી, કબજો સોંપી આપે, ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % (ટકા) દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % (ટકા) દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, મજકુર મિલકત જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો વેચનાર મિલકતની ડીલીવરી યાને કબજો સોંપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવવા હકકદાર રહેશે. જે બાબતે ખરીદનારાને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકર–તકરાર નથી અને ભવિષ્યમાં લેશે નહિ તેનો ખરીદનાર સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખીએ છીએ.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરેના કારણે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, બીલીમોરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરેના કારણે.

૩. વેચનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત વ્યકિત દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેને કારણે બાંધકામમાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝની હડતાલના વિગેરેના કારણે.

૬. ખરીદનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાવેલી ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોના કારણે.

સદરહુ ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો ખરીદનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩ (ત્રણ) મહીનાની અંદર મજકુર મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ઈમારતોનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ફલેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય, ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આપે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને જાણ કરે, ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે, જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ,

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટસ			

મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા સરકારી કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષ, અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવીને, ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરને ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના ૩ હપ્તા ચુકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મજકુર મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં, આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ, જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય, તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે અને એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરારની હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTTI : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) એલોટી (મજકુર મિલકત) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) મજકુર મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને, સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ખર્ચ તથા ટેક્ષ ચુકવીને, એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મજકુર મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે સહી. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર રદ કરી, મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટીના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હીસ્સાના નાણાની રકમ પ્રમોટર્સને ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે, જયા સુધી એલોટીનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હીસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી, પ્રમોટર્સને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. એલોટીએ પ્રમોટર્સને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર્સ પાસે જ રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીના રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ઈમારતોનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૬.૩) ભવિષ્યમાં આવી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે કે મંજૂર થાય અગર વધારાની પેઈડ/અનપેઈડ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય, તો અમો પ્રમોટર્સ તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને તે તમામ ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી અને/અગર તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્ય જગ્યાએ ફેરફાર, તબદીલ, શીફટ, ટ્રાન્સફર, કરી/કરાવીને પ્રાપ્ત થનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી. મજકુર તમામનો તમો એલોટીએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજૂર રાખીને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. મજકુર બીલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. પ્રમોટર વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરે, ત્યાં સુધી મજકુર બીલ્ડીંગની છેલ્લા માળ ઉપરની અગાસી તમામ ફલેટર્સ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હીત, હીસ્સો, ભાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય મિલકત ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. સમગ્ર બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ટાવર કે મશીનરી ડેવલોપર્સની મંજૂરી લીધા વિના મુકી શકશો નહી, પરંતુ મજકુર છેલ્લા માળ ઉપરની અગાસી તમો તમામ મિલકતના હોલ્ડરો સાથે વપરાશ કરી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં, આખુ બીલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બીલ્ડીંગની અગાસી (ટેરેસ) બીલ્ડીંગનો હીસ્સો ગણાશે અને રહેશે છે. તેમજ તમોએ ખરીદ કરેલ મજકુર મિલકતની બીલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેની, જે કોમન પાર્કિંગ સ્પેશ છે તે માટેના સોસાયટી/એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે તેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૭) **REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTTER**

(પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી) :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેવસર-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી. તેમજ તમો આ વેચાણ કરારના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવા કોઈ બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ગીરો આપવાનું નકકી કરી નાણાંકીય લોન મેળવો તો તે ધીરાણના તમામ હપ્તા તેમજ અન્ય રકમો ભરવાની જવાબદારી તમોની રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બેંક લોન તમોને ન મળી શકે તેમજ અન્ય કોઈ રીતે તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ન ચુકવી શકો તો તમો પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકત અંગેના કોઈપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહિ અને આ સાટાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. તેનો અમો સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખીને છીએ.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ઈમારત કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ઈમારત સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન/મિલકત, ઈમારતોના ફલેટસ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનાં કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મજકુર મિલકત સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ, મજકુર મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત મજકુર મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે છે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી રીતે તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં મજકુર મિલકત રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મજકુર મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ઈમારતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) મજકુર મિલકતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

(ડી) મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં મજકુર મિલકતને રાખશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટ્સ			

મજકુર મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ, મજકુર મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મજકુર મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરીશકશે નહી. મજકુર મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફારકરી શકશે નહી તેમજ ઈમારત તથા તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને(Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે(Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ઈમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ઈમારતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી અથવા જવાબદારી લે છે કે, તે મજકુર મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્યદ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મજકુર મિલકતના બાહય હીસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હીસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગની દિવાલો અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી ઈમારતમાં કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા અથવા એંઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકજકુર મિલકતને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતના હીસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ઈમારતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હીસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) મજકુર મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મજકુર મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ઈમારતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હીસ્સા સહીતના હકક ઈલાબા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફ્લેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય, ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વેળા ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ – ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટીની સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (ક્ષતિની જવાબદારી) :–

બીજા પક્ષકારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા મજકુર મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષકાર, પહેલા પક્ષકારના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષકારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષકારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષકારને આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષકારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષકારના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષકારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષકારને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલા પક્ષકારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૦.૧) બિલ્ડીંગને નુકશાન :–

૧. જો એલોટી દ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૭૯૧	બાબાજી હાઈટસ			

ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા એલોટીના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે એલોટીની મિલકતને કે બીલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૧૦.૨) આગ :–

૧. જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતાં પહેલા એલોટી પોતે ખરીદેલ મિલકત તથા બીલ્ડીંગ, કોમન સુવિધા, ઈલેકટ્રીક સપ્લાય, લીફ્ટ, અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્ક, અન્ય વાયરીંગ, સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પ્રમોટર્સને કબજો સ્વીકારતા પહેલા કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો એલોટીને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૧૦.૩) લીફ્ટ :–

એલોટીએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની

ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ એલોટીએ પ્રમોટર્સને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો એલોટીને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસરમેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટર્સની રહેશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન એલોટી અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૧) સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મજકુર મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયા તથા કોમન ફેસીલીટીના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ઈમારતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કીગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મજકુર મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(૧૩) સર્વિસનો વપરાશ :-

મજકુર યોજનામાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સીવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મજકુર મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

મજકુર મિલકતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મજકુર મિલકતમાં) વધારા કરી શકાશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મજકુર મિલકતની કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ મજકુર પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી સાથે મજકુર મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સીવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર એલોટીનો કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રીસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા વિગેરે તેમજ અન્ય કોમન એરીયા, કોમન સુવિધાઓ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર્સની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે એલોટીને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટસ			

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી તેમજ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લઈએ છીએ કે મજકુર મિલકત/ઈમારત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે, ત્યારબાદ મજકુર મિલકતનો ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં અમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે મજકુર મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં મજકુર મિલકતમાં ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટી ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી, ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની

અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ મજકુર મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે રદ થાય છે.

(૨૦) (સુધારો કરવાનો અધિકાર) :-

બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર મજકુર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હીસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :-

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલકતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	આશાજી હાઈટર્સ			

(૨૪) વધારાની ખાત્રી :-

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય, તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણના માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસપરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એકસાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર દેસરા/બીલીમોરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટ્રર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :- આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા. ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટસ			

(૨૮) સંયુક્ત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ તથા અન્ય તમામ ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ, જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નીવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

3 પરિશિષ્ટ–૧ 3

–::– પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત –::–

બીલીમોરા નગરપાલીકા હદ વિસ્તારમાં મોજે – દેસરા, તા.ગણદેવી, જી.નવસારીના રેવન્યુ હદ વિસ્તારમાં રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૮/૨, જેનો બીલીમોરા સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૧ વાળી ૩૨૦૩.૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન. જે બીનખેતીની જમીનની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટસ			

પૂર્વે :- સરીયામ રસ્તો.

પશ્ચિમે :- એ જ રેવન્યુ સર્વે નંબરની બાકીની મિલકત. ડૉ.હોમ્યાર એસ. બીલીમોરીયાને લીઝ પર આપેલી તે મિલકત.

ઉત્તરે :- રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૯૯ પૈકીની મિલકત.

દક્ષિણે :- સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૦ વાળી મિલકત.

3 પરિશિષ્ટ-૨ 3

-::- વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત -::-

બીલીમોરા નગરપાલીકા હદ વિસ્તારમાં મોજે – દેસરા, તા.ગણદેવી, જી.નવસારીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭૮/૨, જેનો સીટી સર્વે નં. ૨૩૯૧ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૩.૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બીલીમોરા નગરપાલીકાની બાંધકામની મંજૂરી લઈ બાંધવામાં આવેલ "બાલાજી હાઈટર્સ" ના બીલ્ડીગ નં. .... માં .... ભોયતળીયા/માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ, જેનો નં. .... છે. જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે. જે રહેણાકનો ફલેટ/દુકાન તથા "..........." .... વાળા આખા મકાન તળે આવેલ જમીનમાં કાળે પડતો વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની મિલકત. જે રહેણાંકના ફલેટની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

3 પરિશિષ્ટ–૩ 3

–::– (સહીયારી સુવિધા) –::–

ઉપર પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ સઘળી જમીન, કોમન પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની દાદર તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીથ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, છેલ્લા માળ ઉપરની અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ યુનીટ/એકમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ યુનીટ/એકમ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

"એનેક્ષર–૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે.

"એનેક્ષર–૨"

મજકુર મિલકત અંગે તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદની દિવાલોમાં રેગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

(૫) વિટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ.

(૬) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીક સાથે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			

(૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૯) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૧૦) લીફટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત ઈમારતોમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસમાન વાપરવામાં આવશે.

આ વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર કરવામાં આવે છે. તે આપણે બંને પક્ષના તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, પ્રતિનિધિઓને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે આપણે બંને પક્ષકારોની સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી આપી છે.

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

"શ્રી બાલાજી લેન્ડ ડેવલપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે અધિકૃત ભાગીદાર

(....................................)   (....................................)

(....................................)   (....................................)

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફલેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા-બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટ્સ			

પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર યાને પ્રમોટર

"શ્રી બાલાજી લેન્ડ ડેવલપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તર્ફે અધિકૃત ભાગીદાર

....

(..............................)		

બીજા પક્ષના પક્ષકાર યાને એલોટી

....

(..............................)		

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	સીટી સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	વીંગ	ફ્લેટ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
દેસરા–બીલીમોરા, તા.ગણદેવી	૨૩૯૧	બાલાજી હાઈટર્સ			