<u>પરિશિષ્ટ-અ</u>

પ્રમોટર અને એલોટી(ઓ) (પ્રવર્તક અને ફાળવણીકાર) વચ્ચે દાખલ થવા માટેના કરારનું મૉડેલ સ્વરૂપ
(જુઓ નિયમ ૯)

શ્રી૧ા.

વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ સદર કરાર સંવંત ૨૦૭૪ ના તા..../....../૨૦૧૮, ...વાર ના રોજ :-

<u>પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ) :-</u>

યોગી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ના ભાગીદારો વતી (પાન નં-AACFY0959L)

(૧) કમલ દેવાનંદ પારપિયાની, ઉ.વ-૨૩, ધંધો-વેપાર, રહે-૩, સુદરમ સોસાયટી, આરટીઓ વારસીયા પાછળ, વારસીયા, વડોદરા-૩૯૦૦૦૬.

(૨) મેમન અખ્તર યુનુસ, ઉ.વ.-૫૩, ધંધો-વેપાર, રહે-બી-૨૧, ગંગાસાગર સોસાયટી, અડાજણ પાટીયા સુરત સીટી નવયુગ કોલેજ, સુરત-૩૯૫૦૦૯

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા એક પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

<u>એલોટી / બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-</u>

.... ઉ.વ.-............,

ધંધો-..............., રહે..

....

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના એકતરફવાળા સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મીલકત એટલે કે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જે મોજે ગામ-આમોદ, તા.આમોદ, જી.ભરૂચ આછોડ રોડ ઉપરનો બ્લોક નં.-૪૯૧ પૈકી ૧/૨ તથા ખાતા નં-૧૫૪૮ છે. જેનું માપ ૪૦૦૦ ચો.મી. છે. તથા રે.સ.નં-૫૦૭/૨ જેનો ખાતા નં-૧૫૪૮ છે. જેનુ ક્ષેત્રફળ માપ ૧૬૦૦૦ ચો.મી. છે. જે મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. છે. જેમાં નગર પાલિકા આમોદ, જી.ભરૂચની વિકાસ પરવાનગી/ રજાચીઠ્ઠી નં.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

ક્રમાંક/ન.પા./બાંધકામ/૧૮, તા.૨૦/૧/૨૦૧૮ થી પરવાનગી આપેલ છે. સદર કલેકટરશ્રી નગર નિયોજક ભરૂચની કચેરીએ તેમના હુકમ નં-બી.પી./આમોદ/૯૭૦, તા.૮/૮/૨૦૧૩ થી નાયબ કલેકટર કચેરી જંબુસરનો હુકમ ક્રમાંક નં-ભૂમિ/બિ.ખે./વશી/૮૬૯, તા.૩/૩/૨૦૧૪ થી બીનખેતીની જમીન થયેલ છે. જે મુજબ લે-આઉટ પ્લાન પાસ કરાવી **"Royal Paradise"** નામથી ટેનામેન્ટની સ્કીમનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર હું મીલકત અમો લખી આપનારે પટેલ યુસુફ વલી હસન પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ નં-૫૫૦ તા.૪/૫/૨૦૧૮ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ નં-૫૫૧, તા.૪/૫/૨૦૧૮ ના ના આધારે કબજા ભોગવટાની મીલકત વેચાણ રાખી અમો લખી આપનાર સદર મીલકતના માલીક થયેલ છે અને તેનો કબજો આપી દીધેલ છે.

(જેને હવે પછી સદર કરારમાં 'પ્રોજેક્ટ લેન્ડ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટે સહમત થયેલ છે / પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.)

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર થયેલ છે. જોગ વેન્ડર/ લેસર (ભાડે આપનાર)/મૂળ માલિક/પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે. જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે. જોગ એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની **"Royal Paradise"** સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નં-............ ની મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની જોગવાઈઓને **આધીન ભરૂચ ખાતે નં.(રેરા નં.)............................ તા.....................**થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન, જે તેમના **આર્કિટેક .... જેનો લાયસન્સ નં-....................** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં ''સંબંધિત એક્ટ'') માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

જત કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાંઆવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર ટેનામેન્ટબાંધવામાંઆવેલ છે. તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહિતી એલોટી દ્વારા ચકાસવામાંઆવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

જત સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાંઆવેલ છે.

જત સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાંઆવનાર યુનીટસ અને ફાળવવામાંઆવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણિત નકલ પણ એલોટી દ્વારા ચકાસવામાંઆવેલ છે.

જત એલોટી દ્વારા ખરીદવામાંઆવનાર ટેનામેન્ટ ના પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે બીડવામાંઆવેલ છે અને તે પરિશિષ્ટ-અ થી ચિહ્નિત કરેલ છે.

જત પ્રમોટરે સબંધિત સત્તામંડળ / સત્તા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે જયારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય-સમય પર મેળવી લેવામાંઆવશે, જેથી સદર સોસાયટીનુંકમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવી શકાય.

જત સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાંઆવેલ છે. જેનુંપાલન પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુંછે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનન પૂર્તતા થયેથી જ સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ ઈશ્યૂ કરવામાંઆવશે. જત પ્રમોટરે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટનુંબાંધકામ કરેલ છે.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

જત એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટમાં"**Royal Paradise**" **માં** બાંધવામાં આવનાર યુનીટ નં............. માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદર યુનીટ નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. / ચો.ફૂટ છે.

(કારપેટ એરીયાના અર્થમાં યુનીટનો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી યુનીટ ની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવનાર યુનીટની વેચાણ કિંમત રૂપીયા..................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) જે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્ક નંબર
રૂપિયા	(અંકે રૂપિયા .... પુરા)		

(જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની બન્ને પક્ષો ખાતરી આપે છે)

જત સદર એક્ટ/અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર યુનીટ ના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર (યુનીટ) અને ગેરેજ/આવૃત્ત પાર્કિંગ) - લાગું પડતું હોય તે) વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે :-

૧(a) આથી એલોટી પ્રમોટર પાસેથી યુનીટ નં. .... જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી./ચો.ફૂ. અને તે "Royal Paradise" મા આવેલ છે (જેને હવે પછી 'સદર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે **રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... જેમાં રૂ।.** .... ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા એપાર્ટમેન્ટની સામાન્ય સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ સ્પેશ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના દ્વિતીય પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તે ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર એલોટીને તે વેચવા માટે સહમત થયેલ છે.

૧(b) સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતની કુલ કીમત રૂા............. (અંકે રૂપીયા ....) જે બીજા પક્ષવાળા પાસેથી એક પક્ષવાળાને અવેજની વિગત રોકડા/ચેકથી મળી ગયેલ છે.

૧ (c) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટીને યુનીટની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, જીએસટી અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧ (d) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/ પ્રસિદ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યૂ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧(e) એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયેદસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કરી કરી શકશે નહીં.

૨.૧ આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને યુનીટની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે,

૨.૨ સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બન્ને, જે લાગૂ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને યુનીટ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી તેને ચુકવવાના થતા નાણા હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનુ સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા નં ૧ (c) (પેમેન્ટ પ્લાન) મા જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણુ કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર દ્વારા સમય મર્યાદામા બાંધકામ પૂર્ણ કરવામા આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમા હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ .... ચો.મી. છે તે પૈકી .... ઉપયોગમા લેવાશે તેમા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમા જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

જમીનમાં .... ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર યુનીટ ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર સોસાયટીનો જ અધિકાર રહેશે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજી. પોસ્ટ દ્વારા એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર એલોટીને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૪. પ્રમોટર દ્વારા સદર સોસાયટીમાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ જેવી કે એક અથવા વધુ લીફ્ટ, તેની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-સી માં કરેલ છે, જે અત્રે સામેલ છે.

૫. જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર કબજો સોંપવાના તારીખ .... ના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હક્કદાર રહેશે, જો સદર યુનીટનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોયઃ

(i) યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

(ii) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ/ કોર્ટનું નોટીફિકેશન

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

૬.૧ **કબજો લેવાની કાર્યવાહી :** યુનીટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટર ને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ૩૦ દિવસ પછી પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે.

૬.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર યુનીટ નો ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫માં યુનીટ નો કબજો લેશે.

૬.૩ એલોટી દ્વારા યુનીટ નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૬.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવિલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને **યુનીટ** નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૬.૧માં દર્શાવિલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૬.૪ સદર **યુનીટ** નો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી **યુનીટ** ની અંદર અથવા તો સોસાયટી જ્યાં **યુનીટની** સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્‌ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

૭. એલોટી તેને ફાળવવામાં આવેલ **યુનીટ**કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાંક/ઓફીસ/શો-રૂમ/ગોડાઉન, ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા કે વ્યાપારીક હેતુ માટે (★લાગુ ન પડતુંહોય તે ચેકી નાખો) ઉપયો કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૮. એલોટી સોસાયટીના અન્ય **યુનીટ**ના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવીંયક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાંઆવેલ પેટાનિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટસ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. પેટાનિયમોમાંઅથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાંકોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાંઆવે તેની સામે એલોટી કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.

૯. પ્રમોટર દ્વારા સદર **યુનીટ** રહેણાંક તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે **યુનીટ**ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણે) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાંઆવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ એપાર્ટમેન્ટના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જ્યાંસુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાંસુધી એલોટી પ્રમોટરને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાંસુધી તે પ્રમોટરને

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂ|. .... આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાંઆવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનુંવ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાંસુધી સોસાયટી કે એસોશીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાંઆવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાંસુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે.

૧૦. એલોટી દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાંસુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાંસમાવેશ કરવામાંઆવેલ નથી.

૧૧. એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/ લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે માટે રૂ|............ .... કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની-એટ-લૉ/વકીલની ફી સામેલ છે, ચુકવશે.

૧૨. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને વૉરંટીઓઃ

(૧) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાંદર્શાવવામાંઆવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવંશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.

(૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

(૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાંદર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાંનિકાલ માટે પેન્ડીંગ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સોસાયટી સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાંઆવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા સોસાયટી સબંધિત સબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસંસ અને પરવાનગીઓ કાનુની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાંઆવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, સોસાયટી અને કોમન એરીયા સબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(૬) પ્રમોટરને સદર કરારમાંદાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટીના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્‌ભવેલ હોય તેનુંહનન થતુંનથી.

(૭) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સદર પ્રોજેક્ટ/યુનીટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટીના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્‌ભવેલ અધિકારોનુંહનન થતુંહોય.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર યુનીટ નુંવેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટીઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનુની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(૧૦) પ્રમોટર સદર પ્રોજેક્ટ સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

લેવી, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનુંચાલુ રાખશે.

(૧૧) સદર પ્રોજેકટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાંદર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું(મિલકતની જપ્તી કે માગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને બજવવામાંઆવેલ નથી કે આજદિન સુધી મળેલ નથી.

૧૩. એલોટી/ઓ અથવા જેમના ફાળે સદર યુનીટ આવે તેઓ, પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે :

(૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી યુનીટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાંયુનીટ આવેલ છે તે સોસાયટીમાંએવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયમણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવુંઆવીંયક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

(૨) **યુનીટ** માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે યુનીટને અથવા જ્યાંયુનીટ આવેલ છે તે સોસાયટીના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સોસાયટીના અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાંયુનીટ સ્થિત છે તથા યુનીટના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી રાખવી અને જો એલોટી દ્વારા અપૂરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુંકોઈ નુકશાન ઉદ્‌ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

(૩) આન્તરિક સુધારા-વધારા એલોટીએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં યુનીટ આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયમણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં. ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.

(૪) યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ યુનીટ ના એલીવેશન કે જ્યાં યુનીટ સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને યુનીટના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેઈનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, સોસાયટીના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ યુનીટ ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.સદર પરીશીષ્ટવાળી મીકલતમાં કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન તેમજ માર્જીનની જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તે શરત સદર મીલકત વેચાણ કરેલ છે જે તમો લખી લેનાર ને કબુલ મજુર છે.

(૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને સોસાયટી કે જ્યાં યુનીટ સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(૬) **યુનીટ** જ્યાં સ્થિત છે તે એપાર્ટમેન્ટના કમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીંથરા, એંઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા માગણી કરવામાંઆવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાંયુનીટ સ્થિત છે તે સોસાયટીના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.

(૮) જે હેતુથી યુનીટ વેચવામાંઆવેલ હોય તે હેતુમાંએલોટી દ્વારા બદલાવ કરવામાંઆવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાંજે કોઈ હોય, તેની રકમમાંસબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે. કોઇપણ યુનીટમાંહોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધો કરી શકશે નહી.

(૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાંનાણાંપુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાંસુધી એલોટી સદર યુનીટ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.

(૧૦) યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / અપેક્ષ બોડી / ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાંસુચવવામાંઆવેલ વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનુંએલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા યુનીટના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાંઆવેલ નિયમો અને શરતોનુંપણ પાલન કરવાનુંરહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

(૧૧) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર સોસાયટી કે તેના કોઈપણ ભાગમાંપ્રવેશ કરી સોસાયટીની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે

(૧૨) એલોટી પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે તેના કોઈપણ ભાગમાંપ્રવેશ કરી તેની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે

૧૪. પ્રમોટર એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાંઆવેલ રકમનુંએક અલાયદુંખાતુંજાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાંઆવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

૧૫. <u>પ્રમોટર મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.</u>

સદર કરારના અમલ બાદ સદર (યુનીટ) મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આવુંકોઈ મોર્ગેજ કે હવાલો આપવામાંઆવેલ હોય તો જે-તે સમયે લાગૂ કાયદાનો બાધ આવ્યા સિવાય એલોટીએ જે શરતોએ યુનીટ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તેના હિત કે અધિકારને આંચ આવશે નહીં.

૧૭. <u>બંધનકર્તા અસર :</u>

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાંઆવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાંસુધી કોઈ પ્રકારનુંબંધન ઉભુંથશે નહીં, જ્યાંસુધી સૌપ્રથમ, એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું પ્રમોટર દ્વારા જણાવવામાંઆવે ત્યારે સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિ ફળ જાય કે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર એલોટીને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટીની અરજી રદબાતલ ગણવામાં આવશે.

૧૮. <u>સમગ્ર કરાર :</u>

સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર યુનીટ/સોસાયટી સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિનઅસરકારક ઠરાવે છે.

૧૯. <u>સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :</u>

સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. <u>એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :</u>

આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. <u>એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :</u>

સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈથી કોઈ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

૨૨. **<u>કરાર સંદર્ભે આંશિક ફાળાની ગણનાની રીત :</u>**

સદર કરારમાંજ્યાંપણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક યુનીટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાંરહેશે.

૨૩. **<u>અમલનુંસ્થળ :</u>**

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાંઙ અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ .... ખાતે થયો હોવાનુંગણાશે.

૨૪. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત / લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાંરજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાંરજૂ કરશે અને પ્રમોટર સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.

એલોટી (લખી લેનાર) નુંનામ :
સરનામુંઃ
ઈમેઈલ આઈડી :
પ્રમોટર (બિલ્ડર) નુંનામ :
સરનામુંઃ
ઈમેઈલ આઈડી :

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાંકોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાંએલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાંઆવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર ★એલોટી/પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુંહોય) તેમને મળેલ હોવાનુંમાનવામાંઆવશે.

૨૫. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૬. **વિવાદનુંનિરાકરણ :** કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન .... સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાવ્આવશે.

૨૭. **સચાલક કાયદો :** સદર કરારની રૂએ ઉદ્‌ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનુવ્રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર .... ની નામદાર કોર્ટનુવ્રહેશે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાચી-વચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાવ્સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

: પ્રથમ શીડ્યુલ :

જમીનનુવ્વર્ણન

રજીસ્ટેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચના એકતરફવાળા સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મીલકત એટલે કે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જે મોજે ગામ–આમોદ, તા.આમોદ, જી.ભરૂચ આછોડ રોડ ઉપરનો બ્લોક નં.-૪૯૧ પૈકી ૧/૨ તથા ખાતા નં-૧૫૪૮ છે. જેનું માપ ૪૦૦૦ ચો.મી. છે. તથા રે.સ.નં-૫૦૭/૨ જેનો ખાતા નં-૧૫૪૮ છે. જેનુ ક્ષેત્રફળ માપ ૧૬૦૦૦ ચો.મી. છે. જે મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. છે. જેમાં નગર પાલિકા આમોદ, જી.ભરૂચની વિકાસ પરવાનગી/ રજાચીઠ્ઠી નં. ક્રમાંક/ન.પા./બાંધકામ/......, તા.૨૦/૧/૨૦૧૮ થી પરવાનગી આપેલ છે. સદર કલેકટરશ્રી નગર નિયોજક ભરૂચની કચેરીએ તેમના હુકમ નં-બી.પી./આમોદ/૯૭૦, તા.૮/૮/૨૦૧૩ થી નાયબ કલેકટર કચેરી જંબુસરનો હુકમ ક્રમાંક નં-ભૂમિ/બિ.ખે./વશી/૮૬૯, તા.૩/૩/૨૦૧૪ થી બીનખેતીની જમીન થયેલ છે.

જેની <u>ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વ :-

પશ્ચિમે:-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

: દ્વિતીય શીડ્યુલ :

ઉપરોકત જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે "Royal Paradise" નામથી યોજનાનું આયોજન કરવામાં ઓવલ છે. **જેમાં ટેનામેન્ટના બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે.** તેમાં કુલ .... **યુનીટનું** બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

યુનીટ નંબર	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)	વરાડે પડતો વણવહેચાયેલો એરીયા (ચો.મી.)	કારપેટ એરીયાનું માપ (ચો.મી.)

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણે :-

<u>અત્રે નીચે જણાવેલ દ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાવ્આવ્યુ</u>

<u>પ્રમોટર / એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ):-</u>

યોગી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ના ભાગીદારો વતી

____

(૧) કમલ દેવાનદ પારપિયાની

____

(૨) મેમન અખ્તર યુનુસ

સાક્ષીઓ :

(૧) નામ :
સહી :

(૨) નામ :
સહી :

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.

(નોંધ : ' યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.)

શેડ્યુલ-એ : યુનીટ નુ વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ/કલોઝડ પાર્કીંગ (જો લાગુ પડતુ હોય તો) ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

- કલબ હાઉસ
- ઈન્ટરનલ આર.સી.સી. રોડ
- લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન
- એન્ટ્રીગેટ
- ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી
- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ વીથ સ્ટેરલેસ સ્ટીલ સીન્ક
- વેટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ

શેડ્યુલ-બી : યુનીટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ : એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર યુનીટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ-બી : (રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ-સી : (યુનીટ નું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

પ્રમોટર

....

Please purchase 'e-PDF Converter and Creator' on http://www.e-pdfconverter.com to remove this message.